

**UCHWAŁA NR XLIII/324/10
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY**

z dnia 28 października 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu położonego pomiędzy ulicą Rybaki, Górna, wschodnią granicą administracyjną miasta oraz brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego

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 oraz z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146 i Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 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 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804 i Nr 149, poz. 996), po stwierdzeniu zgodności ze 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:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu położonego pomiędzy ulicą Rybaki, Górna, wschodnią granicą administracyjną miasta oraz brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego.

2. Podstawę prawną uchwalenia niniejszego planu stanowi uchwała nr XXXII/206/09 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 19 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu położonego pomiędzy ulicą Rybaki, Górna, wschodnią granicą administracyjną miasta oraz brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania obszaru objętego planem zgodnie z załącznikiem nr 1, stanowiącym jego integralną część, w skali 1:1 000.

4. Rysunek planu stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określenie obszaru objętego planem.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 3. Rysunek planu zawiera:

- 1) elementy stanowiące ustalenia planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów,
 - d) obowiązujące linie zabudowy,
 - e) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - f) tereny wymagające ochrony na podstawie przepisów odrębnych, w tym ochrona dóbr kultury,
 - g) strefy ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu terenu wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, w tym m.in.: strefa od cmentarza, strefy od linii elektroenergetycznych oraz gazociągu;

- h) skalę rysunku planu,
 - i) granicę administracyjną miasta,
 - j) obszary pod zabudowę trwale związaną z gruntem oraz zabudowę tymczasową,
- 2) elementy informacyjne:
- a) projektowaną granicę pośredniej, zewnętrznej strefy miejskiego ujęcia wody,
 - b) przebieg ścieżek rowerowych,
 - c) proponowane linie podziału nieruchomości.

§ 4. Ilekroć w uchwale lub w załączniku graficznym do niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) 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);
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy i rozporządzenia (np.: Prawo Wodne - szczególnie art. 27 i 28, Prawo Budowlane), a także inne przepisy powszechnie obowiązujące na danym obszarze;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, przy której musi znajdować się podstawowe lico co najmniej jednego budynku na działce; linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz ogrodzeń, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne itp.;
- 4) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięte podstawowe lico budynku, linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz ogrodzeń, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne itp.;
- 5) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki/terenu, na którym realizowana jest inwestycja i do której inwestor ma tytuł prawny;
- 6) ochronie drzewostanu – należy przez to rozumieć ochronę poprzez utrzymywanie liczby drzew w dotychczasowym stanie, a jeśli jest to możliwe zwiększanie zadrzewienia, sukcesywne uzupełnianie ubytków, dopuszczanie wycinki tylko ze względu na bezpieczeństwo zdrowia i życia ludzi oraz jeśli koliduje z planowaną inwestycją;
- 7) udziale powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu, na którym realizowana jest inwestycja i do której inwestor ma tytuł prawny;
- 8) lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki – należy przez to rozumieć lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z wyłączeniem granicy z działką drogową, odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni określa linia zabudowy;
- 9) kondygnacji – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną;
- 10) handlu – należy przez to rozumieć obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000m².

§ 5. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem mas ziemi;
- 4) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji;
- 7) pomniki zagłady.

§ 6. Dla każdego z wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenu mają zastosowanie ustalenia szczegółowe oraz odpowiednie ustalenia ogólne.

DZIAŁ II. Ustalenia ogólne

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem minimalnych odległości od dróg określonych na rysunku planu jako obowiązujące lub maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, przy czym dla nowych działek obowiązująca linia zabudowy dotyczy budowy co najmniej jednego budynku;
- 2) obowiązująca linia zabudowy dotyczy podstawowego budynku na terenie o określonym przeznaczeniu, dotyczy budynku mieszkalnego lub usługowego, zaś dla pozostałych budynków na działce jest maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) jeżeli na rysunku planu nie określono linii zabudowy, minimalną odległość nowo powstającej zabudowy od granicy z działką drogową należy przyjąć według przepisów odrębnych;
- 4) jeżeli ustalenia planu przewidują możliwość powstania nowej czy zachowania istniejącej zabudowy, jest to równoznaczne z możliwością dokonywania rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania na funkcję przewidzianą w planie, remontów, rozbiórek, wymiany i innych działań inwestycyjnych chyba, że dalsze ustalenia planu stanowią inaczej;
- 5) dopuszcza się nadbudowę budynków do takiej wysokości (tyłu kondygnacji) jaką przewidziano na danym terenie;
- 6) w przypadku wymiany istniejącej zabudowy lub odbudowy, nowy budynek powinien mieć wysokość i kształt dachu, jaki przewidziano na danym terenie;
- 7) w przypadku zabudowy między jezdnią, a linią zabudowy dopuszcza się remonty, utrzymywanie w należyтым stanie technicznym i inne działania inwestycyjne bez prawa rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;
- 8) przeznaczenie terenu oznacza, że na obszarze tym dopuszcza się także realizację obiektów i urządzeń towarzyszących, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu lub terenów sąsiednich w ramach istniejącego lub projektowanego sposobu wykorzystania, w tym w szczególności:
 - a) chodników, ścieżek pieszo-rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych, nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - b) miejsc postojowych oraz infrastruktury technicznej;
- 9) zakaz budowy ogrodzeń betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

§ 8. 1. Na podstawie przepisów odrębnych, w terenach 1US/ZP, 4MW/MN/U, 6KP, 8MW/MN/U, 9MW/MN/U wprowadza się strefę ograniczonego zagospodarowania w odległości 50,0 m od granicy cmentarza, w której obowiązują następujące zakazy:

- 1) zakaz budowy nowych obiektów mieszkalnych, żywienia zbiorowego, magazynów żywności;
- 2) zakaz kopania studni do poboru wody pitnej i do celów gospodarczych.

2. Dopuszcza się zmniejszenie w/w odległości za zgodą właściwego organu sanitarnego.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się prowadzenia działalności i realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną oraz zastrzeżeniem dla terenów w ustaleniach szczegółowych;
- 2) obejmuje się ochroną aleję starodrzewia przy historycznym trakcie w kierunku Pluskowęs (ul. 3 Maja); w przypadku przebudowy i poszerzenia drogi dopuszcza się wycinkę drzew jednostronnie i nasadzenia wzdłuż drogi w odległości zapewniającej bezpieczeństwo ruchu, z obowiązkiem uzupełnienia nasadzeń z zachowaniem gatunków wchodzących w pierwotny skład gatunkowy alei;
- 3) obejmuje się ochroną Park Miejski z promenadą przy ul. 3 Maja przez zachowanie sposobu wykorzystania terenów jako tereny sportu, rekreacji i zieleni; nakaz uzgadniania projektów zagospodarowania terenu oraz

gospodarki istniejącym drzewostanem (w tym wycinki) i projektowanymi nasadzeniami w terenach 14ZP, 15US/ZP, 20ZP, 23US/ZP z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- 4) obejmuje się ochroną cmentarze w terenach 3ZC i 57ZP – sposób wykorzystania i zagospodarowania według ustaleń szczegółowych; nakaz uzgadniania projektów zagospodarowania terenu oraz gospodarki istniejącym drzewostanem (w tym wycinki) i projektowanymi nasadzeniami w terenach 3ZC i 57ZP z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 5) ustanawia się strefę „K” ochrony miejskiego krajobrazu kulturowego dla terenu wyznaczonego na rysunku planu:
 - a) wszelkie inwestycje w granicach strefy należy uzgadniać z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - b) nakazuje się zachowanie historycznego ukształtowania terenu i jego walorów kulturowo-krajobrazowych,
 - c) nowa zabudowa dostosowana do krajobrazu kulturowego otoczenia;
- 6) należy zachować kanał łączący Jezioro Chełmżyńskie (poprzez Jezioro Miałkusz) z Jeziorem Archidiakonka z możliwością przebudowy, rozbudowy itp. oraz zapewnić do niego dostęp;
- 7) powierzchnie wolne od zabudowy należy zagospodarować zielenią z rodzimych gatunków drzew i krzewów;
- 8) wskazana na rysunku granica projektowanej (mogącej ulec zmianie) pośredniej zewnętrznej strefy miejskiego ujęcia wody wymaga ustanowienia zgodnie z odrębnymi przepisami prawa;
- 9) ze względu na położenie obszaru objętego planem w projektowanej strefie ochrony pośredniej, zewnętrznej miejskiego ujęcia wody obowiązuje zakaz lokalizowania:
 - a) nowych ujęć w utworach czwartorzędowych poza piezometrami lub studniami służącymi do uzyskania wody dla potrzeb ujęcia miejskiego,
 - b) obiektów i inwestycji takich jak:
 - cmentarzy i grzebalisk,
 - wysypisk komunalnych, przemysłowych i wylewisk,
 - ferm hodowlanych,
 - magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów przesyłowych tych produktów,
 - składowisk środków ochrony roślin.

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

- 1) w granicach obszaru planu nie występują tereny ani obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obejmuje się ochroną następujące budynki o wartości historyczno-kulturowej oznaczone na rysunku planu:
 - a) przy ul. Chełmińskiej 26 i 34,
 - b) przy ul. 3 Maja 4, 5, 12, 15, 21,
 - c) przystań sekcji wioślarskiej (Ośrodek Sportów Wodnych) przy ul. 3 Maja;
- 3) należy zachować wygląd architektoniczny budynków historycznych w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
- 4) ogrody towarzyszące historycznym zabudowaniom – do zachowania i pielęgnacji;
- 5) wszelkie prace budowlane mające wpływ na wygląd zewnętrzny budynków objętych ochroną konserwatorską, wymagają uzgodnienia z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 6) ustanawia się strefę „OW” obserwacji archeologicznej dla terenu wyznaczonego na rysunku planu oraz dla dwóch stanowisk archeologicznych w terenach 28U, 30U/KP i częściowo w 29 ZP, w której wszelkie roboty ziemne można wykonywać po uzgodnieniu i za pozwoleniem Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

7) jeśli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych w granicach objętych planem, odkryto przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta Chełmża;

8) ustanawia się strefę „B2” ochrony konserwatorskiej dla terenu wyznaczonego na rysunku planu:

a) wszelkie inwestycje w granicach strefy należy uzgadniać z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

b) nakazuje się utrzymanie historycznego układu i przebiegu dróg;

9) ustanawia się strefę „E” ochrony ekspozycji historycznej panoramy miasta dla terenu wyznaczonego na rysunku planu:

a) obszar w granicach strefy obejmuje się ochroną konserwatorską jako przedpole ekspozycji sylwety miasta,

b) wszelkie inwestycje w granicach strefy należy uzgadniać z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

c) kierunki odbioru ekspozycji pokazano na rysunku planu,

d) nakazuje się likwidację obiektów substandardowych, degradujących otoczenie swym charakterem, jak garaże blaszane i małogabarytowe obiekty gospodarcze.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem występują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych, które oznaczono symbolami 22US/ZP/UZZ/UG, 23US/ZP, 26US/ZP i 33ZP-US.

§ 12. Nie występuje potrzeba ustalania zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 13. Zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości:

1) w obszarze objętym planem dopuszcza się możliwość łączenia działek;

2) w terenach funkcjonalnych dopuszcza się podziały na działki według ustaleń szczegółowych;

3) dopuszcza się różnice $\pm 5\%$ od ustalonych w planie powierzchni nowych wydzieleń;

4) dopuszcza się wydzielenia działek na rzecz komunikacji i infrastruktury technicznej bez ograniczania parametrów.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) w terenach komunikacyjnych, poza elementami związanymi z funkcją terenu (jezdnie, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki pieszo-rowerowe, chodniki itp.), dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, w zależności od potrzeb i możliwości terenowych, lokalizację nośników reklamowych, zieleni (np. nasadzenia drzew, krzewów, kwietniki), przystanków komunikacji zbiorowej, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej itp. stanowiących uzupełnienie elementów zagospodarowania terenów komunikacyjnych i przyległych za zgodą zarządcy drogi, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;

2) jeżeli ustalenia planu przewidują powstanie nowej czy zachowania istniejącej drogi jest to równoznaczne z możliwością dokonywania rozbudowy, przebudowy, remontów, wymiany i innych działań inwestycyjnych, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi;

3) ustala się następujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe:

a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 1 miejsce na 1 lokal,

b) dla funkcji usługowej – minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej,

c) do zabezpieczenia miejsc postojowych zalicza się również garaże;

4) na rysunku planu wyznaczono postulowany przebieg ścieżek rowerowych.

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

1. Zasady ogólne:

- 1) jeżeli ustalenia planu opisują istniejącą lub projektowaną infrastrukturę techniczną, oznacza to również możliwość prowadzenia różnych działań inwestycyjnych, w tym np. budowy, rozbudowy, przebudowy, naprawy, odbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) infrastrukturę techniczną należy realizować w pierwszej kolejności w terenach komunikacyjnych za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, a w dalszej kolejności w innych terenach za zgodą właściciela (użytkownika wieczystego) gruntu oraz pod warunkiem zapewnienia dostępności dla odpowiednich służb eksploatacyjnych i konserwujących.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się przyłączenie budynków do wodociągu komunalnego;
- 2) nakazuje się dalszy rozwój sieci wodociągowej, w stopniu zapewniającym zaopatrzenie w wodę dla nowej zabudowy w obszarze planu.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ścieki sanitarne należy odprowadzać do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) nakazuje się rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, umożliwiającej odbiór ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków z całego obszaru objętego planem;
- 3) ścieki technologiczne należy odprowadzać do kanalizacji, po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny, w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków deszczowych:

- 1) wody deszczowe należy odprowadzać do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej, z możliwością magazynowania i wykorzystania do celów gospodarczych;
- 2) w przypadku braku kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub wykorzystanie ich do celów gospodarczych (np. nawadnianie terenów zieleni) w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 3) wody deszczowe z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (np. drogi, parkingi) należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącza elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi określonej zabudowy działki;
- 2) projektowane zagospodarowanie działek należy wkomponować w przebieg napowietrznych i kablowych linii średniego i niskiego napięcia; zaleca się stopniową likwidację linii napowietrznych i zastępowanie, w ramach remontów i modernizacji, sieciami kablowymi;
- 3) odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej przebiegający nad zachodnią częścią Jeziora Chełmżyńskiego, powodujący degradację krajobrazu, należy docelowo skablować;
- 4) istniejące linie napowietrzne średniego napięcia (SN) 15 kV przewidziane docelowo do demontażu mogą być zdemontowane po wybudowaniu stacji transformatorowych i linii kablowych SN; wyprzedzająca likwidacja kolizji linii napowietrznych z projektowanym zagospodarowaniem może być wykonana na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 5) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN w strefie o szerokości maksymalnie 13 m (2 x 6,5 m) obowiązują ograniczenia w możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych, które należy uzgadniać z właściwym gestorem sieci elektroenergetycznej;
- 6) należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do istniejących linii średniego napięcia w celu ich obsługi i konserwacji;
- 7) nowe stacje transformatorowe parterowe należy lokalizować na geodezyjnie wydzielonych działkach o wymiarach około 8 m x 8 m z dostępem do drogi publicznej;

- 8) dopuszcza się możliwość tymczasowej lokalizacji stacji słupowych na wydzielonych dla stacji parterowych działkach;
- 9) istniejące stacje transformatorowe i linie elektroenergetyczne niskiego napięcia dla zasilania istniejących i projektowanych obiektów w miarę potrzeby należy dostosować do zwiększonego poboru mocy.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) teren objęty planem jest zaopatrywany w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) w obszarze objętym planem dopuszcza się objęcie obiektów ze zbiorowych źródeł ciepła, np: ogrzewaniem gazowym z sieci miejskiej, zbiorowych kotłowni;
- 3) dopuszcza się stosowanie paliw niskoemisyjnych, takich jak: gaz, olej itp.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu telekomunikacji:

- 1) podłączenie do systemu telekomunikacyjnego należy realizować poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną lub w połączeniu z inną infrastrukturą techniczną;
- 2) sieci telekomunikacyjne należy budować, rozbudowywać i modernizować na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci;
- 3) w zakresie telefonii komórkowej istnieje możliwość budowy nowych stacji bazowych w granicach terenów 22US/ZP/UZZ/UG, 28U, 35U, 36U i 37U.

8. Zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) w zakresie gospodarki odpadami należy przewidzieć miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów w granicach działki lub terenu, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 2) odpady komunalne wywozić na komunalne wysypisko odpadów;
- 3) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenów, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe
Rozdział 1.
Tereny funkcjonalne

§ 17. Ustalenia dla terenu 1US/ZP.

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji (np. wypożyczalnia sprzętu wodnego, wypożyczalnia rowerów) z zielenią.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością prowadzenia remontów, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;
- 2) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji w tym poddasze, lecz nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 3) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 200 do 450;
- 4) udział powierzchni zabudowy - maksimum 20%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70%;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 7) nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej w postaci szpaleru drzew lub wysokiego żywopłotu o szerokości minimum 2,5 m wzdłuż granicy z cmentarzem;
- 8) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m;
- 9) dopuszcza się reklamy, z zastrzeżeniem, że reklamy wolnostojące nie mogą być wyższe niż 3,0 m.

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości – dopuszcza się łączenie, zakazuje się podziałów na mniejsze działki.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji - dostępność z ulicy Rybaki.

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 18. Ustalenia dla terenu 2K.

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - kanalizacja (przepompownia ścieków).

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budowa przepompowni ścieków;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów bez ograniczania parametrów;
- 3) dopuszcza się budowę ogrodzeń ażurowych bez ograniczania wysokości.

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek oraz podziały bez ograniczania powierzchni.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji: dostępność z ulicy Rybaki.

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

§ 19. Ustalenia dla terenu 3ZC.

1. Przeznaczenie terenu: cmentarz.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) cmentarz parafialny czynny;
- 2) cmentarz wraz ze wszystkimi jego elementami tj. ogrodzeniem z bramą, historycznymi nagrobkami i pochówkami, rozplanowaniem dróg i kwater oraz istniejącym drzewostanem, przeznaczony do zachowania i obejmuje się ochroną konserwatorską jako miejsce kultu religijnego;
- 3) cmentarz znajduje się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 4) nakazuje się przebudowę ogrodzenia w części, która nie posiada cech historycznych, tj. wykonanej z gotowych elementów betonowych oraz siatki;
- 5) nowe ogrodzenie wykonane z cegły lub elementów kutych należy dopasować do historycznego ogrodzenia;
- 6) konserwacja nagrobków, prace porządkowo-pielegnacyjne drzewostanu oraz wszelkie prace związane z zagospodarowaniem cmentarza, w tym np. dotyczące nawierzchni ścieżek, nowych nasadzeń zieleni, infrastruktury technicznej i itd. należy uzgadniać z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: zakaz podziałów.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji – dostępność z ul. Chełmińskiej bezpośrednio oraz przez teren parkingu oznaczonego symbolem 6KP.

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

§ 20. Ustalenia dla terenów 4MW/MN/U, 8MW/MN/U, 9MW/MN/U.

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej;
- 2) dopuszcza się usługi tzw. nieuciążliwe jak handel, usługi fryzjersko-kosmetyczne, medyczne, o charakterze biurowym itp.;
- 3) zachowuje się istniejącą w terenie 9MW/MN/U działalność w zakresie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością prowadzenia remontów, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;
- 2) w terenach znajdują się obiekty historyczne objęte ochroną;
- 3) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji w tym poddasze, lecz nie więcej niż 14,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu
- 4) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 200 do 500, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do drogi;
- 5) udział powierzchni zabudowy - maksimum 40%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%;
- 7) wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od ul. Chełmińskiej i ul. Rybaki poprowadzoną po frontowych granicach działek,
 - b) od ul. 3 Maja jako przedłużenie obowiązującej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) wyznacza się obowiązującą linię zabudowy od ul. 3 Maja poprowadzoną po elewacjach frontowych istniejących budynków, z wyjątkiem działek nr 32 i 33, gdzie linię zabudowy wyznaczono w odległości 8 m od frontowej granicy działki;
- 9) na podstawie przepisów odrębnych obowiązuje strefa ograniczonego zagospodarowania w pasie o szerokości 50,0 m od granicy z cmentarzem, obowiązują ustalenia zawarte §8 uchwały;
- 10) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 11) w terenach 4 MW/MN/U i 9 MW/MN/U nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej w postaci szpaleru drzew lub wysokiego żywopłotu o szerokości minimum 0,5 m wzdłuż granicy z cmentarzem;
- 12) dopuszcza się budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m;
- 13) dopuszcza się reklamy, z zastrzeżeniem, że maksymalna powierzchnia reklam wolnostojących nie może przekraczać 2,0 m² i nie mogą być wyższe niż 2,5 m;

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek oraz podziały na działki o powierzchni minimum 600 m² i szerokości frontu minimum 18,0 m;

4. Ustalenia dotyczące komunikacji – dostępność komunikacyjna z ulic Rybaki, Chełmińskiej i 3 Maja oraz poprzez teren 6KP.

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 21. Ustalenia dla terenów 5E, 10E, 21E, 40E, 70E.

1. Przeznaczenie terenów: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (stacje transformatorowe).

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zachowuje się istniejące obiekty - stacje transformatorowe;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych obiektów bez ograniczania parametrów;
- 3) postuluje się dopasowanie obiektów trafostacji do zabudowy mieszkaniowej poprzez wprowadzenie dachów stromych, dwuspadowych;
- 4) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe bez ograniczania wysokości.

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek oraz podziały bez ograniczania powierzchni.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) dla terenu 5 E dostępność z ul. Rybaki;
- 2) dla terenu 21 E dostępność z ul. 3 Maja przez teren 22US/ZP/UZZ/UG;
- 3) dla terenu 21 E dostępność z ul. 3 Maja przez teren 22US/ZP/UZZ/UG;

4) dla terenu 40 E dostępność z ul. 3 Maja poprzez tereny 010 Kx, 40 MN/U;

5) dla terenu 70 E dostępność z ul. Kazimierza Wielkiego.

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

§ 22. Ustalenia dla terenu 6KP.

1. Przeznaczenie terenu: parking.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) parking publiczny (np.: dla odwiedzających cmentarz);
- 2) nakaz utwardzenia terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację małej architektury i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam;
- 5) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe bez ograniczania wysokości.

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek oraz podziały bez ograniczania powierzchni.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji: dostępność z ulicy Chełmińskiej.

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

§ 23. Ustalenia dla terenów 7ZP, 12ZP, 14ZP, 20ZP, 29ZP, 34ZP, 57ZP.

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zieleni parkowej, publiczne, ogólnodostępne;
- 2) teren 57ZP - teren dawnego cmentarza żydowskiego objęty ochroną konserwatorską.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) obejmuje się ochroną istniejący drzewostan;
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską cmentarz żydowski – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 57ZP;
- 3) teren dawnego cmentarza żydowskiego wymaga przekształcenia - należy zagospodarować zielenią wysoką i niską (drzewa i krzewy), wprowadzić elementy małej architektury;
- 4) we wszystkich terenach należy prowadzić prace pielęgnacyjne i uzupełniać drzewa i krzewy;
- 5) dopuszcza się budowę ścieżek pieszych i rowerowych, np.: o podłożu z materiałów naturalnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację małej architektury;
- 7) w terenie 14 ZP dopuszcza się budowę placu zabaw dla dzieci;
- 8) dopuszcza się możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 9) zakaz grodzienia terenów;
- 10) zakaz lokalizowania reklam;
- 11) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70%;
- 12) możliwość realizacji schodów, ciągów pieszych (np.: łączących teren 30U/KP z drogą 03KDW).

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek oraz podziały bez ograniczenia powierzchni..

4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) dla terenu 7ZP dostępność z ul. Rybaki, ul. Chełmińskiej przez teren 1US/ZP, 3ZC oraz z ul. 3 Maja przez teren 11W/E;

2) dla terenów 12ZP, 14ZP, 20ZP, 29ZP, 34ZP dostępność z drogi wewnętrznej 03KDW;

3) dla terenu 57ZP dostępność z ul. 3 Maja oraz z ul. Górnej.

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

§ 24. Ustalenia dla terenów 11W/E i 27W/E.

1. Przeznaczenie terenów: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi i elektroenergetyka:

1) teren 11 W/E – stacja uzdatniania wody, siedziba główna Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Chełmży oraz stacja transformatorowa;

2) teren 27 W/E - ujęcie wody pitnej dla miasta oraz stacja transformatorowa.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla ujęcia wody obowiązują ustalenia z § 25;

2) dla stacji transformatorowej obowiązują ustalenia z § 21.

3) w terenie 11 W/E dopuszcza się:

a) maksymalną wysokość budynków biurowych do 4 kondygnacji, lecz nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu,

b) lokalizację przy granicy działki;

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek oraz podziały bez ograniczania powierzchni.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

1) dla terenu 11 W/E dostępność z ulicy 3 Maja;

2) dla terenu 27 W/E dostępność z ulicy 3 Maja, poprzez drogi 03KDW, 04KDD .

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

§ 25. Ustalenia dla terenów 13W, 16W, 17W, 18W, 19W, 31W, 32W.

1. Przeznaczenie terenów: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi (ujęcia wody pitnej dla miasta).

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) zachowuje się istniejące obiekty i urządzenia sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych obiektów bez ograniczania parametrów;

3) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe bez ograniczania wysokości.

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek oraz podziały bez ograniczania powierzchni.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji: dostępność z drogi wewnętrznej 03KDW.

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

§ 26. Ustalenia dla terenów 15US/ZP, 23US/ZP, 26US/ZP.

1. Przeznaczenie terenów: usługi sportu i rekreacji, oraz zieleni parkowa.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do zachowania;

2) istniejące budynki do zachowania, przy czym:

a) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy budynków maksymalnie o 50%,

b) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż 11,0 m od poziomu terenu;

- c) dach dowolny;
- 3) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 4) obiekty sportowe do zachowania; możliwość realizacji usług małej gastronomii;
- 5) udział powierzchni zabudowy - maksimum 15%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – w terenach 15US/ZP, 23US/ZP minimum 45%, zaś w terenie 26US/ZP minimum 70%;
- 7) istniejący drzewostan do zachowania i pielęgnacji;
- 8) dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo-handlowe;
- 9) dopuszcza się budowę plaży, przystani, pomostów itp. wzdłuż linii brzegowej;
- 10) dopuszcza się lokalizację małej architektury, placów zabaw itp.

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: zakaz podziałów.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji - dostępność z ul. 3 Maja poprzez drogę wewnętrzną 03KDW, drogę 04KDD, teren 22US/ZP/UZZ/UG.

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 27. Ustalenia dla terenu 22US/ZP/UZZ/UG.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren usług sportu i rekreacji, w tym obiekty sportowe jak boiska, stadiony, baseny i inne, pola kempingowe, namiotowe;
- 2) teren obiektów zamieszkania zbiorowego (np.: hotele, motele, schroniska);
- 3) teren obiektów gastronomicznych, rozrywkowych (dyskoteki, kluby gier itp.);
- 4) dopuszcza się handel artykułami sportowymi, turystyczno-rekreacyjnymi oraz sklepy z pamiątkami;
- 5) dopuszcza się lokale mieszkalne w postaci mieszkań dla właścicieli i pracowników;
- 6) zieleń parkowa.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż 11,0 m od poziomu terenu;
- 2) wysokość obiektów sportowych takich jak stadiony, baseny i inne bez ograniczania parametrów;
- 3) dachy dowolne;
- 4) udział powierzchni zabudowy - maksimum 50%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 35%;
- 6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy 3 Maja oraz 6m-22m od linii rozgraniczającej z drogą 04KDD;
- 7) postuluje się duży udział drzew w terenach zieleni;
- 8) należy wprowadzić pas zieleni o szerokości minimum 8m z zachowaniem istniejącej zieleni wysokiej od strony ul. 3 Maja;
- 9) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe bez ograniczania wysokości;
- 10) dopuszcza się reklamy bez ograniczenia.

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie i podziały na działki - bez ograniczeń.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji - dostępność z ulicy 3 Maja.

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

§ 28. Ustalenia dla terenów 24MW/UZZ, 25MW/UZZ.

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego (np.: hotele, motele, schroniska i inne);
- 3) dopuszcza się wyłącznie usługi tzw. nieuciążliwe jak handel, usługi fryzjerskie, kosmetyczne, gastronomiczne, medyczne o charakterze biurowym itp., przy czym w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej usługi dopuszcza się wyłącznie w parterach.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością prowadzenia remontów i przebudowy przy zachowaniu ustalonych parametrów zabudowy dla tego terenu;
- 2) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż 11,0 m od poziomu terenu;
- 3) dachy dowolne;
- 4) udział powierzchni zabudowy – w terenie 24MW/UZZ maksimum 60%, w terenie 25MW/UZZ maksimum 50%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – w terenie 24MW/UZZ minimum 20%, w terenie 25MW/UZZ minimum 30%;
- 6) 6) wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 04KDD oraz 85 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. 3 Maja dla terenu 25MW/UZZ;
- 7) w terenie 25MW/UZZ pomiędzy wyznaczoną linię zabudowy a ul. 3 Maja dopuszcza się budowę obiektów typu: parking, infrastruktura techniczna, reklamy, mała architektura, itp.
- 8) postuluje się duży udział drzew w terenach zieleni;
- 9) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe bez ograniczania wysokości;
- 10) dopuszcza się reklamy bez ograniczenia.

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek oraz podziały bez ograniczania powierzchni.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji: dostępność z projektowanej drogi 04KDD.

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 29. Ustalenia dla terenu 28U.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (w tym handel).

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania, z zakazem prowadzenia działalności hodowlanej;
- 2) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż 14,0 m od poziomu terenu;
- 3) dachy dowolne;
- 4) udział powierzchni zabudowy - maksimum 50%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 35%;
- 6) wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy 3 Maja oraz 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 05KDD;
- 7) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe bez ograniczania wysokości;
- 8) dopuszcza się reklamy bez ograniczenia;

9) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę budynku pomiędzy ul. 3 Maja a wyznaczoną w planie linią zabudowy.

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie i podziały na działki o powierzchni minimum 0,15 ha i szerokości frontu minimum 25,0 m, z wyjątkiem dróg wewnętrznych

4. Ustalenia dotyczące komunikacji - dostępność z drogi 05KDD przez drogi wewnętrzne o szerokości minimum 10,0m nie wydzielone na rysunku planu.

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 30. Ustalenia dla terenu 30U/KP.

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy usługowej (w tym handel);

2) parking.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu;

2) dachy dowolne;

3) udział powierzchni zabudowy - maksimum 60%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%;

5) dopuszcza się małą architekturę;

6) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

7) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m;

8) dopuszcza się reklamy.

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek oraz podziały bez ograniczania powierzchni.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji: dostępność z projektowanej drogi dojazdowej 05KDD.

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 31. Ustalenia dla terenu 33ZP-US.

1. Przeznaczenie terenu:

1) zielen parkowa;

2) dopuszcza się usługi sportu i rekreacji oraz małej gastronomii.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) istniejący drzewostan do zachowania i pielęgnacji;

2) dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo-handlowe;

3) dopuszcza się budowę plaży, przystani, pomostów itp. wzdłuż linii brzegowej;

4) dopuszcza się lokalizację małej architektury;

5) dopuszcza się lokalizację zabudowy:

a) wysokość budynków do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż 7,0 m od poziomu terenu;

b) dachy dowolne;

6) udział powierzchni zabudowy - maksimum 10%;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70%;

- 8) wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z drogą 03KDW oraz 10m-20m od linii brzegowej jeziora
- 9) wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów trwale związanych z gruntem zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dopuszcza się lokalizację pól kempingowych, boisk sportowych itp.;
- 11) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe bez ograniczania wysokości;
- 12) dopuszcza się reklamy bez ograniczenia.

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie i podziały bez ograniczania parametrów.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji - dostępność z ulicy 3 Maja poprzez drogę 03KDW, 04KDD, a także możliwość korzystania z dróg wewnętrznych i publicznych Gminy Chełmża.

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 32. Ustalenia dla terenów 35U, 36U, 37U

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej, w tym handel, rzemiosło, składy i magazyny,
- 2) dopuszcza się lokale mieszkalne - powierzchnia użytkowa wykorzystywana na funkcję mieszkalną nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej budynków zabudowy usługowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) istniejąca zabudowa zagrodowa w terenie 36U do zachowania, z zakazem prowadzenia działalności hodowlanej;
- 2) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż 15,0 m od poziomu terenu;
- 3) dachy dowolne;
- 4) udział powierzchni zabudowy - maksimum 60%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%;
 - a) dla budynków produkcyjnych – 25,0 m od gazociągu i granicy stacji gazowej,
 - b) dla budynków mieszkalnych – 15,0 m od gazociągu i granicy stacji gazowej,
 - c) dla budynków niemieszkalnych – 15,0 m od gazociągu i granicy stacji gazowej;
- 6) teren 37U sąsiaduje bezpośrednio z terenem 38G, na którym znajduje się stacja gazowa wysokiego ciśnienia oraz przez tereny 35U, 36U, 37U przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN100mm, PN6,3MPa, w związku z tym ustala się strefy z zakazem zabudowy wg przepisów odrębnych:
 - a) dla budynków produkcyjnych – 25,0 m od gazociągu i granicy stacji gazowej,
 - b) dla budynków mieszkalnych – 15,0 m od gazociągu i granicy stacji gazowej,
 - c) dla budynków niemieszkalnych – 15,0 m od gazociągu i granicy stacji gazowej;
- 7) w odległości po 15m na stronę od gazociągu nie należy urządzać składowisk materiałów oraz organizować postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, a w odległości po 3m na stronę od osi gazociągu nie należy sadzić drzew i krzewów;
- 8) dopuszcza się zmniejszenie w/w odległości od gazociągu i stacji gazowej na podstawie odrębnych uzgodnień dokonanych z gestorem sieci na etapie pozwolenia na budowę;
- 9) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w bezpośrednim sąsiedztwie gazociągu wysokiego ciśnienia oraz w miejscach skrzyżowań należy każdorazowo uzgadniać z użytkownikiem sieci;
- 10) wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy 3 Maja oraz 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 08KDW, 010Kx oraz 09KDD;

- 11) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 12) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe bez ograniczania wysokości;
- 13) dopuszcza się reklamy bez ograniczenia.

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie i podziały na działki o powierzchni minimum 0,15 ha i szerokości frontu minimum 25,0 m.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) dostępność z projektowanych dróg w terenach 08KDW, 09KDD;
- 2) dostępność z ulicy 3 Maja wyłącznie z istniejącego zjazdu do zabudowy zagrodowej;
- 3) dopuszcza się dla terenu 37U do czasu budowy drogi w terenie 09KDD dostęp poprzez teren 010Kx.

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 33. Ustalenia dla terenów 38G, 61G.

1. Przeznaczenie terenów: tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo:

- 1) teren 38G – stacja redukcyjna I stopnia;
- 2) teren 61G – stacja redukcyjna II stopnia.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zachowuje się istniejące obiekty;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących i budowę nowych obiektów bez ograniczania parametrów;
- 3) dopuszcza się budowę ogrodzeń ażurowych bez ograniczania wysokości.

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek oraz podziały bez ograniczania powierzchni.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) dla terenu 38G dostępność z ulicy 3Maja;
- 2) dla terenu 61G dostępność z ulicy Traugutta.

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

§ 34. Ustalenia dla terenów 39MN/U, 58MN/U i 62MN/U.

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy usługowej, w tym handel, rzemiosło, składy i magazyny;
- 3) zachowuje się istniejącą w terenie 62MN/U działalność w zakresie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu;
- 2) dachy dowolne;
- 3) udział powierzchni zabudowy - maksimum 60%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%;
- 5) ze względu na sąsiedztwo stacji redukcyjnej gazu II stopnia w terenie 61G, dla terenu 62MN/U obowiązują strefy z zakazem zabudowy wg przepisów odrębnych:
 - a) dla budynków produkcyjnych – 25,0 m od środka obiektów stacji,
 - b) dla budynków mieszkalnych – 20,0 m od środka obiektów stacji,

- c) dla pozostałych budynków – 15,0 m od środka obiektów stacji; z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zmniejszenie w/w odległości za zgodą i na warunkach zarządcy urządzeń;
- 6) w terenie 39MN/U wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą oraz 2m od terenu 010Kx;
- 7) w terenie 62MN/U wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą;
- 8) w terenie 58MN/U wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczającej z ulicą Górną i 6m od ul. Traugutta;
- 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 10) dopuszcza się budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 2,0 m;
- 11) dopuszcza się reklamy, z zastrzeżeniem, że reklamy wolno stojące nie mogą być wyższe niż 3,0 m.

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: podziały na działki o powierzchni minimum 0,06 ha i szerokości frontu minimum 20,0 m.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) dla terenu 39 MN/U dostępność z ulicy 3 Maja poprzez teren 010Kx;
- 2) dla terenu 62 MN/U dostępność z ul. Traugutta,
- 3) dla terenu 58 MN/U dostępność z ul. Górnej.

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 35. Ustalenia dla terenów 41 MN, 42 MN, 43 MN, 44 MN, 45MN, 46 MN, 47 MN, 48 MN, 49 MN, 50 MN, 51 MN, 53 MN, 55 MN, 56 MN, 59 MN, 60 MN, 63 MN, 64 MN, 65 MN, 66 MN, 67 MN, 68 MN, 69 MN, 71 MN, 72 MN, 73 MN, 74 MN

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zgodnie z przepisami odrębnymi w budynku mieszkalnym dopuszcza się jako uzupełnienie lokal użytkowy wyłącznie w zakresie usług tzw. nieuciążliwych jak handel, usługi fryzjersko-kosmetyczne, medyczne, o charakterze biurowym itp.
- 3) usługi nieuciążliwe na terenach mieszkalnych należy rozumieć jako działalność usługową, która może być realizowana w warunkach odpowiadających wymaganiom techniczno – budowlanym stawianym pomieszczeniom mieszkalnym.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w tym zabudowę bliźniaczą i szeregową oraz wolnostojącą, a także zabudowę mieszkaniową wielorodziną;
- 2) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu;
- 3) dachy płaskie, dwuspadowe lub czterospadowe;
- 4) udział powierzchni zabudowy - maksimum 40%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%;
- 6) ze względu na sąsiedztwo stacji redukcyjnej gazu II stopnia w terenie 61 G, dla terenu 60MN obowiązują strefy z zakazem zabudowy wg przepisów odrębnych:
 - a) dla budynków produkcyjnych – 25,0 m od środka obiektów stacji,
 - b) dla budynków mieszkalnych – 20,0 m od środka obiektów stacji,
 - c) dla pozostałych budynków – 15,0 m od środka obiektów stacji; z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zmniejszenie w/w odległości za zgodą i na warunkach zarządcy urządzeń;
- 7) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- a) w terenach zainwestowanych poprowadzone po elewacjach frontowych istniejących budynków,
 - b) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oznaczonych symbolami 41MN, 42MN oraz część terenu 43MN – w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogami;
- 8) wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: a) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z ul. 3 Maja oraz drogami 09KDD, 011KDD, 032KDD, 028KDD,
- a) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 019KDD dla terenu 61MN,
 - b) na przedłużeniu elewacji istniejących budynków od drogi 016KDD, 013KDD, 033KDD,
 - c) od drogi 019KDD na przedłużeniu elewacji istniejących budynków w terenach 50MN, 53MN, 63MN, 69MN i 71MN,
 - d) w terenie 74MN jako przedłużenie obowiązującej linii zabudowy od ul. Broniewskiego oraz po elewacji budynku od drogi 09KDD;
- 9) budynki wolnostojące, dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej przy granicy działki;
- 10) dopuszcza się budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m;
- 11) dopuszcza się reklamy, z zastrzeżeniem, że reklamy wolnostojące nie mogą być wyższe niż 3,0 m.

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie i podziały na działki o powierzchni minimum 800 m² i szerokości frontu minimum 18,0 m.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji – dostęp z ul. 3 Maja poprzez istniejące zjazdy oraz przyległych dróg dojazdowych poprzez istniejące lub projektowane zjazdy.

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 36. Ustalenia dla terenu 52U.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy usługowej (tzw. nieuciążliwej jak handel, usługi fryzjersko-kosmetyczne, medyczne, o charakterze biurowym itp.);
- 2) dopuszcza się mieszkanie dla właściciela.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu;
- 2) dachy dowolne;
- 3) udział powierzchni zabudowy - maksimum 60%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%;
- 5) wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 7) dopuszcza się małą architekturę;
- 8) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 9) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m;
- 10) dopuszcza się reklamy, z zastrzeżeniem, że reklamy wolnostojące nie mogą być wyższe niż 3,0 m;

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie, zakazuje się podziałów na mniejsze działki.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji: dostępność z ulicy Władysława Jagiełły.

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 37. Ustalenia dla terenu 54RM/RU.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy zagrodowej, (w tym budynki mieszkalne jednorodzinne);
- 2) teren obsługi produkcji ogrodniczej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu;
- 2) dopuszcza się obiekty tymczasowe;
- 3) dachy dowolne;
- 4) udział powierzchni zabudowy - maksimum 60%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%;
- 6) wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą;
- 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 8) dopuszcza się budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 2,0 m;
- 9) dopuszcza się reklamy, z zastrzeżeniem, że reklamy wolnostojące nie mogą być wyższe niż 3,0 m.

3. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie i podziały na działki o powierzchni minimum 800 m² i szerokości frontu minimum 18,0 m.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji: dostępność z ulicy 3 Maja.

5. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10%.

Rozdział 2. **Tereny komunikacyjne**

§ 38. Ustalenia dla terenu 01KDZ.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji – droga zbiorcza (ul. 3 Maja, ul. Chełmińska, droga wojewódzka nr 551).

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zachowuje się istniejącą drogę – historyczny trakt do wsi Pluskowęsy, z możliwością przebudowy, rozbudowy itp.;
- 2) w pasie drogowym obejmuje się ochroną istniejący starodrzew z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §9 ust.2;
- 3) drzewostan do zachowania i pielęgnacji, powstałe w szpalerze drzew luki należy uzupełniać;
- 4) w pasie drogowym należy przewidzieć:
 - a) jezdnię o szerokości minimum 7,0 m,
 - b) chodnik co najmniej jednostronny,
 - c) ścieżkę rowerową lub pieszorowerową;
- 5) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 6) dopuszcza się budowę zatok dla przystanków komunikacji zbiorowej;
- 7) obsługę komunikacyjną należy zapewnić z istniejących zjazdów oraz za pomocą wyznaczonych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 8) zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej do nowo wydzielonych działek budowlanych, obsługę należy przewidzieć poprzez inne drogi niższych klas;
- 9) do czasu budowy drogi w terenie 09KDD i realizacji skrzyżowania z drogą wojewódzką obsługa komunikacyjna terenów 37U, 39MN/U, 40E poprzez istniejący zjazd w terenie 010Kx.

3. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

§ 39. Ustalenia dla terenów 03KDW, 08KDW i 036KDW.

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) istniejące i projektowane drogi (o szerokości minimum 5m) w formie pieszojezdni albo jezdni z możliwością chodnika minimum jednostronnego
- 2) w terenie 08KDW o szerokości w liniach rozgraniczających 10m, w pasie drogowym należy przewidzieć jezdnię o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) dopuszcza się organizowanie miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie reklam;
- 6) dla terenu 08KDW wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w bezpośrednim sąsiedztwie gazociągu wysokiego ciśnienia oraz w miejscach skrzyżowań należy każdorazowo uzgadniać z użytkownikiem sieci.

3. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

§ 40. 40. Ustalenia dla terenów 02KDD, 04KDD, 05KDD, 09KDD, 011KDD, 012KDD, 013KDD, 014KDD, 016KDD, 019KDD, 020KDD, 021KDD, 022KDD, 023KDD, 024KDD, 027KDD, 028KDD, 029KDD, 030KDD, 032KDD, 033KDD, 035KDD.

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji – drogi dojazdowe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zachowuje się istniejące drogi w liniach rozgraniczających, z możliwością przebudowy, rozbudowy itp., z wyjątkiem ulicy Bema w terenie 028KDD gdzie dopuszcza się zwężenie pasa drogowego do szerokości 5m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) pod projektowane drogi wydziela się pasy o szerokości 10,0 m;
- 3) pod projektowane przedłużenie ulicy Władysława Łokietka wydzielono pas o szerokości 9,0 m;
- 4) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem terenu 028KDD;
- 5) w terenie 028KDD dopuszcza się budowę stałych lub tymczasowych obiektów handlowych, jednokondygnacyjnych, o wysokości do 4m, z dachem dowolnym, o powierzchni zabudowy maksymalnie 20m², dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, niekolidujących z infrastrukturą techniczną;
- 6) w pasie drogowym należy przewidzieć jezdnię o szerokości minimum 5,0 m oraz chodniki minimum jednostronnie albo pieszojezdnię o szerokości minimum 6,0 m;
- 7) dopuszcza się organizowanie miejsc postojowych;
- 8) dla terenu 09KDD wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w bezpośrednim sąsiedztwie gazociągu wysokiego ciśnienia oraz w miejscach skrzyżowań należy każdorazowo uzgadniać z użytkownikiem sieci.

3. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

§ 41. Ustalenia dla terenów 015Kx, 017Kx, 018Kx, 025Kx, 026Kx, 031Kx, 034Kx.

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji – ścieżki piesze.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów małej architektury, obiektów tymczasowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację takich obiektów jak oświetlenie, kosze na śmieci itp.;
- 3) dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

§ 42. Ustalenia dla terenów 06Kx, 07Kx.

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji – ścieżki piesze z możliwością prowadzenia ruchu rowerowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) tereny, na których lokalizuje się ścieżki piesze, lub pieszorowerowe lub rowerowe oraz dojście lub dojazd do terenów sąsiednich;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów małej architektury, obiektów tymczasowych;
- 3) dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych;
- 4) w terenie 06Kx pozostawia się istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej do czasu budowy drogi w terenie 04KDD;
- 5) teren 07Kx o szerokości minimalnie 2,5m maksymalnie 6,0m przeznaczony na budowę ścieżki rowerowej lub pieszorowerowej lub chodnika, możliwość wykorzystania na funkcje ustalone w terenach sąsiadujących.

3. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

§ 43. Ustalenia dla terenu 010Kx.

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji – ścieżki piesze z możliwością prowadzenia ruchu rowerowego, samochodowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren, na którym lokalizuje się ścieżki piesze oraz dojście, dojazd dla terenu 39MN/U;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów nie związanych z komunikacją, w tym małej architektury, obiektów tymczasowych;
- 3) dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 5) tymczasowy sposób zagospodarowania terenu: do czasu budowy drogi w terenie 09KDD i realizacji skrzyżowania z drogą wojewódzką obsługa komunikacyjna terenów 37U, 39MN/U, 40E poprzez istniejący zjazd w terenie 010Kx.

3. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

§ 44. Ustalenia dla terenu 037 KDL.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji – droga lokalna (ul. Górna).

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca droga do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy itp.;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) w pasie drogowym należy przewidzieć jezdnię o szerokości minimum 6,0 m oraz chodniki dwustronnie;
- 4) zakaz organizowania miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się budowę zatok dla przystanków komunikacji zbiorowej.

3. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

DZIAŁ IV.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 45. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia:

1) uchwała nr XXX/250/06 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 13 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmża dla terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową, północną granicą administracyjną miasta, Chełmińskim Przedmieściem i brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 113, poz. 1676);

2) uchwała nr XIV/127/99 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 29 października 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dotyczącej terenu położonego przy ul. 3 Maja i Chełmińskiej w Chełmży (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 18, poz. 125).

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmża.

§ 47. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 48. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej miasta Chełmża.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Janusz Kalinowski

Uzasadnienie

do uchwały nr XLIII/324/10 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 października 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego pomiędzy ul. Rybaki, Górna, wschodnią granicą administracyjną miasta oraz brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), rada gminy uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dnia 19 listopada 2009 r. Rada Miejska Chełmży, przyjęła uchwałę nr XXXII/206/09, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego pomiędzy ul. Rybaki, Górna, wschodnią granicą administracyjną miasta oraz brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego. Omawiany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W/w teren do dnia 31 grudnia 2003 r. objęty był miejscowym ogólnym planem zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą nr IX/45/90 Rady Narodowej Miasta i Gminy z dnia 23 lutego 1990 r. Na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, przyjętym uchwałą nr XXV/205/00 Rady Miejskiej dnia 30 listopada 2000 r., teren podlegający opracowaniu, jest predysponowany do rozwoju funkcji usługowo – mieszkaniowej. Projektowane zapisy w planie zagospodarowania przestrzennego uwzględniają zapisy urbanistyczne zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwi właścicielom i przyszłym inwestorom, budować obiekty budowlane zgodnie z ich oczekiwaniami. Obecnie na przeważających terenach objętych opracowaniem planu istnieją domki jednorodzinne (osiedle domków jednorodzinnych na ul. Maja), teren parku oraz część śródmieścia od ul. Rybaki. Według rejestru decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania, właśnie w tym terenie wydano najwięcej decyzji. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wejście jego w życie, przyspieszy procedurę uzyskania pozwolenia na budowę, gdyż w przypadku posiadania przez gminę aktualnego planu zagospodarowania, pozwolenia na budowę wydaje się na podstawie wypisu i wyrysu. Stosownie do powyższego, podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu położonego pomiędzy ul. Rybaki, Górna, wschodnią granicą administracyjną miasta oraz brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego, jest w pełni uzasadnione.

Załącznik nr 1

Załącznik do Uchwały Nr XLIII/324/10

Rady Miejskiej Chełmży

z dnia 28 października 2010 r.

[Zalacznik.pdf](#)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIII/324/10
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 28 października 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu położonego pomiędzy ulicą Rybaki, Górna, wschodnią granicą administracyjną miasta oraz brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego.

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 projektu planu, w związku z czym nie występuje potrzeba ich rozstrzygnięcia.

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

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu położonego pomiędzy ulicą Rybaki, Górna, wschodnią granicą administracyjną miasta oraz brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 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 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 z późn. zm.), 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 (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 mogą być realizowane inwestycje z zakresu budowy dróg oraz infrastruktury technicznej finansowane z budżetu gminy, współfinansowane z innych środków jako część większego zadania inwestycyjnego. Dotyczy to przede wszystkim terenów dróg publicznych 04KDD, 05KDD, 09KDD.

4. Na obszarze objętym planem zadaniem Gminy jest organizacja terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na cyplu, w terenie 33ZP-US, przy współudziale innych jednostek organizacyjnych.

§ 2. 1. 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 (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.);
- 3) inwestycje w zakresie budowy dróg publicznych realizowane będą na podstawie Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.);
- 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 (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.).

§ 3. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.), oraz ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2008 r. Nr 88, poz. 539), przy czym:

- 1) przychody i wydatki (w tym nazwę zadań inwestycyjnych i źródło ich finansowania) ustalone są przez Radę Miejską Chełmży corocznie w uchwale budżetowej;
- 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.