

**UCHWAŁA NR XVII/123/12
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŹY**

z dnia 21 czerwca 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Polną i Gen. Józefa Hallera

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 670, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r., poz. 567) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2012 r., poz. 647), w związku z uchwałą nr IX/58/11 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 1 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Polną i Gen. Józefa Hallera po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża przyjętym uchwałą nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Polną i Gen. Józefa Hallera, zwaną dalej planem.

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

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na obszarze objętym planem przepisy prawa miejscowego.

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

§ 3. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża ” w skali 1:10 000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

2. Na potrzeby publikacji planu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego, dokonano podziału rysunku planu na arkusze formatu A 4:

- 1) arkusz nr 1 zawierający schemat podziału rysunku planu na sekcje;
- 2) arkusz 2 i 3 zawierający poszczególne sekcje rysunku planu;
- 3) arkusz nr 4 zawierający oznaczenia do rysunku planu;
- 4) arkusz nr 5 zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2012, poz. 647);
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć ustawy i rozporządzenia, normy, a także obowiązujące na terenie gminy akty prawa miejscowego;

- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe;
- 5) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięte lico budynku; linia ta nie odnosi się do infrastruktury technicznej, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne itp.;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć również handel;
- 7) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997;
- 9) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową podstawową zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997;
- 10) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 11) ogrodzeniu ażurowym – ogrodzenie, w którym część ażurowa (otwory, prześwity) stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 12) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, na budynkach lub w formie wolnostojącej, służący do prezentacji reklam, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionych przez gminę.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa lub normami aktualnymi na dzień przyjęcia niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Dla obszaru objętego planem określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Na obszarze objętym planem, ze względu na niewystępowanie, nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6. 1. Na rysunku planu, jako ustalenia zmiany planu, stanowi się następujące oznaczenia obowiązujące:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefę „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefę „K” ochrony miejskiego krajobrazu kulturowego;
- 7) obiekt o wartości historyczno-kulturowej;
- 8) zwymiarowanie.

2. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu, zgodnie z symbolami na rysunku planu:

- 1) 1MW-U, 2MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) 3MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) w zakresie infrastruktury technicznej, ustala się:
 - a) obsługę techniczną obszaru zapewnia się poprzez istniejącą lub projektowaną infrastrukturę techniczną,
 - b) infrastrukturę techniczną należy budować, rozbudowywać i przebudowywać itp. na warunkach określonych przez właściwego gestora sieci,
 - c) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w pierwszej kolejności w terenach komunikacyjnych, a w przypadku braku takiej możliwości, w innych terenach za zgodą właściciela albo użytkownika wieczystego gruntu,
 - d) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, o parametrach sieci dostosowanych do wymogów przeciwpożarowych, na warunkach gestora sieci,
 - e) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do istniejącego systemu kanalizacyjnego,
 - f) dopuszcza się likwidację istniejącego w terenie 2MW-U kolektora sanitarnego, za zgodą i na warunkach gestora sieci,
 - g) nakaz odprowadzania wód opadowych (roztopowych) do istniejącego systemu kanalizacyjnego,
 - h) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowej na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - i) nakaz podłączenia się do stacji transformatorowej linią kablową,
- j) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - czasowe gromadzenie odpadów stałych w przenośnych pojemnikach na wyznaczonym miejscu w obrębie działki, wskazana segregacja odpadów,
 - wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: - projektowane obiekty wyposażać w proekologiczne systemy grzewcze;
- l) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z istniejącej sieci gazowej,
- m) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnej ustala się następujące zasady:
- a) nakaz wykonania nowej sieci telekomunikacyjnej jako kablowej, dopuszcza się jej prowadzenie w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów szczególnych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 8. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MW-U, 2MW-U:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa (w tym handel);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie ażurowych, o maksymalnej wysokości 1,7 m,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie maksymalnie jednego wolnostojącego nośnika reklamowego albo jednej wolnostojącej tablicy informacyjnej na terenie działki budowlanej, o powierzchni maksymalnie 1,5m² i wysokości maksymalnie 2,5m,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie na ogrodzeniach oraz budynkach nośników reklamowych oraz tablic informacyjnych, o powierzchni maksymalnej 1,5m²,
 - e) w przypadku zestawienia nośników reklamowych i tablic informacyjnych - maksymalna powierzchnia 3,0m²,
 - f) dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, tereny 1MW-U, 2MW-U zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - c) nakaz stosowania nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów,
 - d) w terenie 1MW-U nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolującej od strony ul. Polnej, chroniącego zabudowę mieszkaniową przed hałasem i zanieczyszczeniami komunikacyjnymi,
 - e) w terenie 2MW-U nakaz realizacji pasa zieleni urządzonej na granicy z działką ewidencyjną nr 31;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren o symbolu 2MW-U znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – ochrony struktur przestrzennych o wartości kulturowej poza zespołem staromiejskim, dla której ustala się:
 - zachowanie proporcji, gabarytów i wysokości zabudowy kształtującej sylwetę założenia przestrzennego,
 - nawiązywanie projektowaną zabudową do charakteru regionalnego krajobrazu kulturowego poprzez usytuowanie, gabaryty, kształt i pokrycie dachu oraz kompozycję elewacji,
 - nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych,
 - b) część terenu o symbolu 1MW-U oraz teren o symbolu 2MW-U znajdują się w strefie „K” ochrony miejskiego krajobrazu kulturowego; dla strefy „K” ustala się:

- ochronę ekspozycji obiektów historycznych tworzących historyczny krajobraz miasta,
 - dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- c) jeśli w trakcie przeprowadzenia robót budowlanych ziemnych w granicach objętych planem, został odkryty 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 Chełmży;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego:
- na każdej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku usługowego,
 - w parterze budynków wielorodzinnych dopuszcza się usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej; działalność usługowa winna być ograniczona do takiej, która może być realizowana w warunkach odpowiadających wymogom technicznym stawianym pomieszczeniom mieszkalnym,
- b) wysokość budynków:
- mieszkalnych wielorodzinnych - do 4 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze), maksymalnie 15,0m,
 - usługowych - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze), maksymalnie 9,0m,
 - gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5m,
- c) kształt dachów:
- budynków mieszkalnych wielorodzinnych – dwuspadowy lub czterospadowy z kalenicą, kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 45°, kryty dachówką lub materiałami nawiązującymi do tradycyjnej dachówki,
 - budynków usługowych – dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy z kalenicą, kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 45°, kryty dachówką lub materiałami nawiązującymi do tradycyjnej dachówki,
 - budynków gospodarczo-garażowych – jednospadowy, dwuspadowy lub czterospadowy kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 35°, kryty dachówką lub materiałami nawiązującymi charakterem do tradycyjnej dachówki,
- d) szerokość elewacji frontowej budynku – maksymalnie 40m,
- e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- f) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimalny 0,1 oraz maksymalny 1,0,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
- h) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) warunki łączenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się wydzielenie działek dla celów komunikacji i infrastruktury technicznej o wielkości bez ograniczeń,
- b) dopuszcza się wydzielenie działek dla celów komunikacji i infrastruktury technicznej o wielkości bez ograniczeń,
- c) dopuszcza się łączenie działek,
- d) zasady podziału nieruchomości dla terenu o symbolu 1MW-U:
- minimalna wielkość działki budowlanej – 2000m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 40m,

- e) zasady podziału nieruchomości dla terenu o symbolu 2MW-U:
- minimalna wielkość działki budowlanej – 2500m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 10m;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
- a) obsługę komunikacyjną zapewnia się poprzez drogi publiczne lokalne (ul. Polna, ul. Gen. Hallera) znajdujące się poza granicami niniejszego planu,
 - b) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych w granicach własnych posesji według wskaźnika:
 - minimum 1 miejsce parkingowe (w tym garaż) na jeden lokal mieszkalny,
 - minimum 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej w przypadku budynku lub lokalu usługowego (handlowego);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: - do czasu realizacji ustaleń planu tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu;
- 10) ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 9. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie ażurowych, o maksymalnej wysokości 1,7m,
 - c) dopuszcza się umieszczanie na budynku jednej reklamy lub tablicy informacyjnej po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, teren 3MN zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – ochrony struktur przestrzennych o wartości kulturowej poza zespołem staromiejskim, dla której ustala się:
 - zachowanie proporcji, gabarytów i wysokości zabudowy kształtującej sylwetę założenia przestrzennego,
 - nawiązywanie projektowaną zabudową do charakteru regionalnego krajobrazu kulturowego poprzez usytuowanie, gabaryty, kształt i pokrycie dachu oraz kompozycję elewacji,
 - nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych,
 - b) teren znajduje się w strefie „K” ochrony miejskiego krajobrazu kulturowego, dla której ustala się:
 - ochronę ekspozycji obiektów historycznych tworzących historyczny krajobraz miasta,
 - dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

- c) na terenie występuje budynek mieszkalny (w zespole dawnej rzeźni miejskiej) o wartości historyczno-kulturowej, położony przy ul. Gen. Józefa Hallera, dla którego ustala się:
- ochronę formy i substancji historycznej budynku to jest: zachowanie w niezmienionej postaci bryły budynku (w tym rodzaju i kształtu dachu), elewacji (rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, kształtu otworów okiennych, detalu architektonicznego),
 - w przypadku zniszczenia części lub całości budynku (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału), obowiązuje odtworzenie budynku (bryły, elewacji) na podstawie dostępnych źródeł informacji,
 - zakaz tynkowania i ocieplania ceglanej elewacji,
- d) jeśli w trakcie przeprowadzenia robót budowlanych ziemnych w granicach objętych planem, został odkryty 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 Chełmży;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynku:
 - mieszkalnego jednorodzinnego - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze), maksymalnie 8,0m,
 - gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5m,
 - b) kształt dachu – dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachu od 20° do 45°, kryty dachówką lub materiałami nawiązującymi do tradycyjnej dachówki,
 - c) kalenica dachu – równoległa do drogi,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynku – maksymalnie 14m,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - f) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimalny 0,1 oraz maksymalny 0,8,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - h) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) warunki łączenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się wydzielenie działek dla celów komunikacji i infrastruktury technicznej o wielkości bez ograniczeń,
 - b) dopuszcza się bez ograniczeń podział nieruchomości w celu przyłączenia fragmentu działki do nieruchomości sąsiedniej,
 - c) dopuszcza się łączenie działek,
 - d) minimalna wielkość działki budowlanej – 400m²,
 - e) minimalna szerokość frontu działki – 20m;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
- a) obsługę komunikacyjną zapewnia się poprzez drogę publiczną lokalną (ul. Gen. Hallera) znajdującą się poza granicami niniejszego planu,
 - b) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych według wskaźnika - minimum 1 miejsce parkingowe (w tym garaż) na jeden lokal mieszkalny;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu;

9) ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmży.

§ 11. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w zakresie objętym uchwałą, tracą moc ustalenia uchwały 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. z 2006 r. Nr 113, poz. 1676).

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Chełmży.

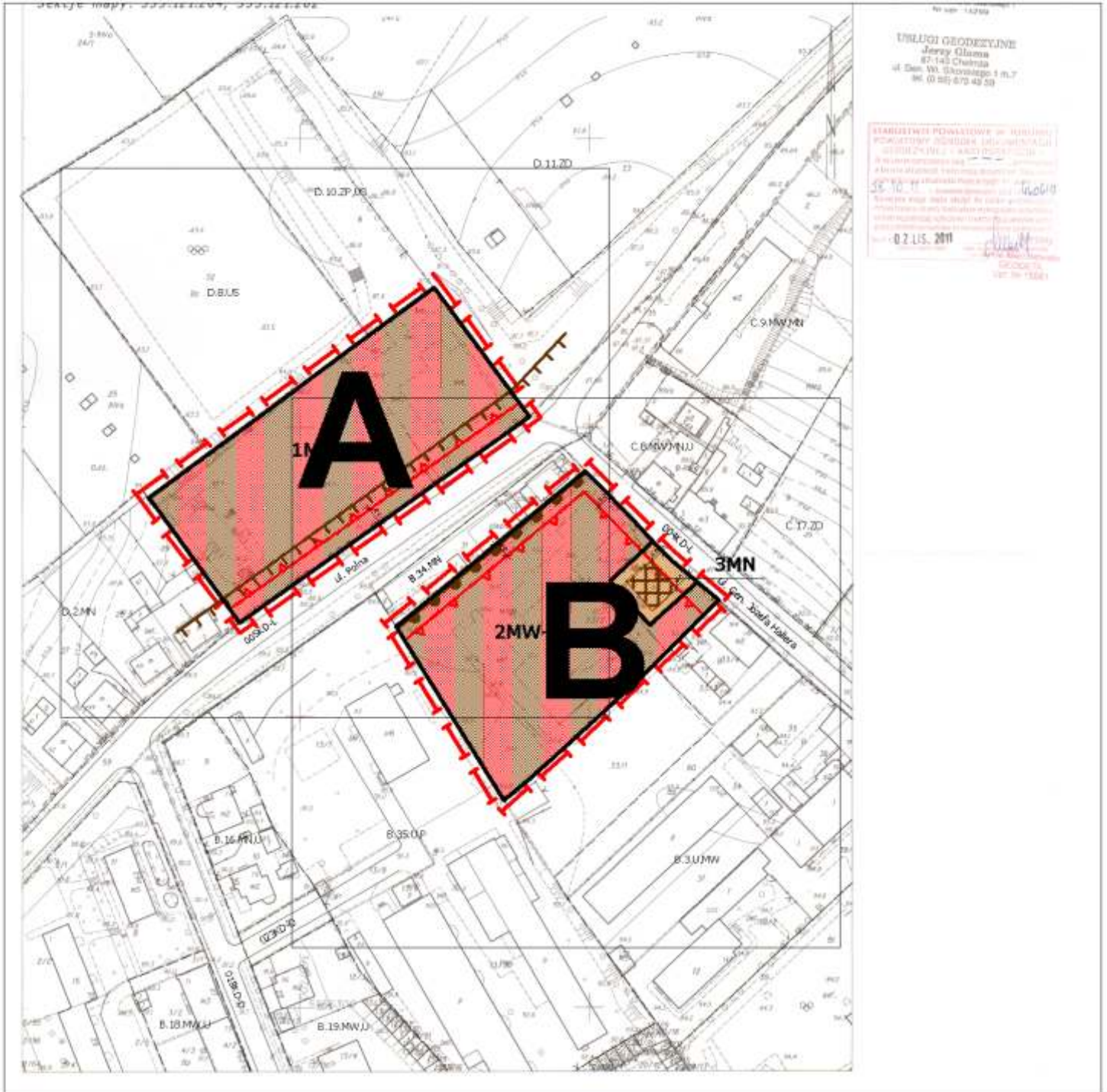
§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Janusz Kalinowski

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁMŻA, DLA TERENU
POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. POLNĄ I GEN. JÓZEFA HALLERA**

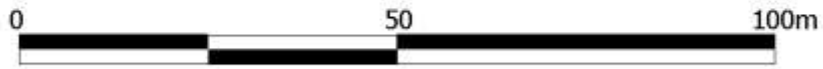
ARKUSZ NR 1 - SCHEMAT PODZIAŁU RYSUNKU PLANU NA SEKCJE



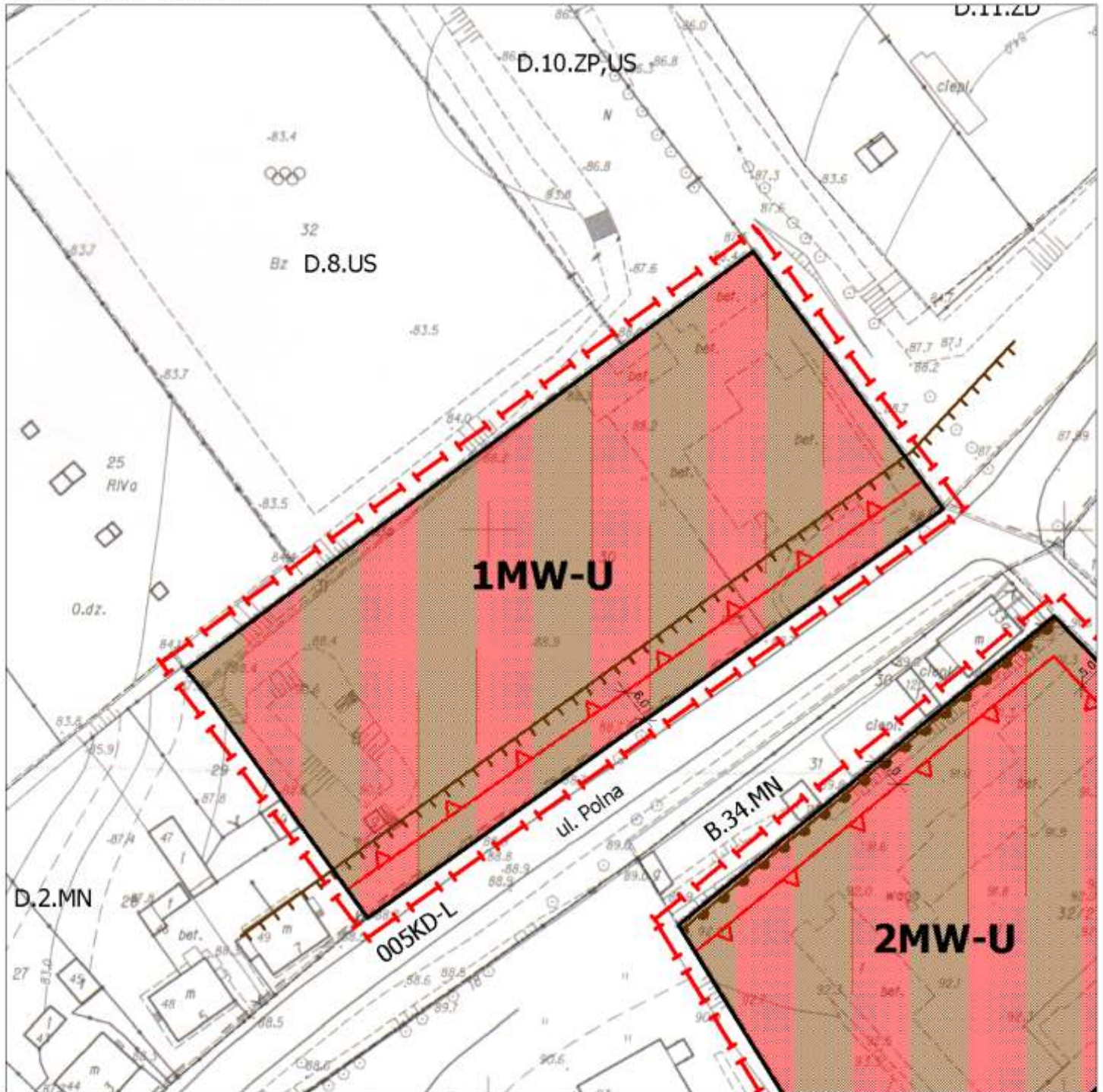
**ORGAN SPORZĄDZAJĄCY
BURMISTRZ MIASTA CHEŁMŻY**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁMŻA, DLA TERENU
POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. POLNĄ I GEN. JÓZEFA HALLERA**

SKALA 1:1000



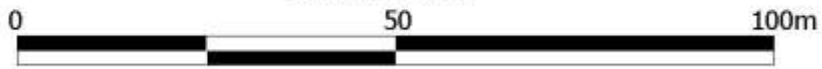
ARKUSZ NR 2 - SEKCJA A



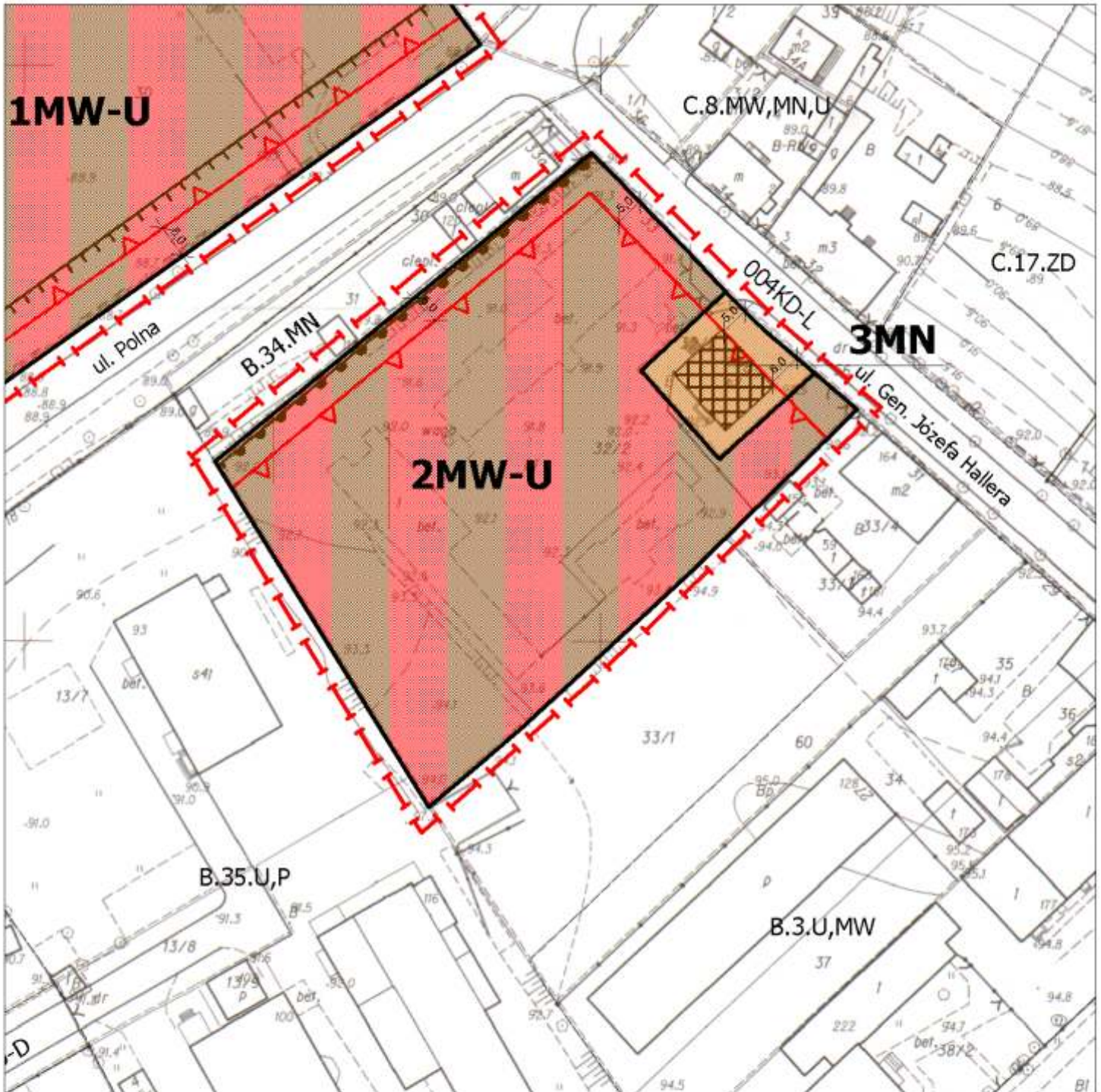
**ORGAN SPORZĄDZAJĄCY
BURMISTRZ MIASTA CHEŁMŻY**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁMŻA, DLA TERENU
POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. POLNĄ I GEN. JÓZEFA HALLERA**

SKALA 1:1000



ARKUSZ NR 3 - SEKCJA B





**ORGAN SPORZĄDZAJĄCY
BURMISTRZ MIASTA CHEŁMŻY**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA CHELMŻA, DLA TERENU
POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. POLNĄ I GEN. JÓZEFA HALLERA**




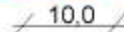



ARKUSZ NR 4 - OZNACZENIA

OZNACZENIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ZWYMIAROWANIE
	STREFA "K" OCHRONY MIEJSKIEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	OBIEKT O WARTOŚCI HISTORYCZNO-KULTUROWEJ

**ORGAN SPORZĄDZAJĄCY
BURMISTRZ MIASTA CHELMŻY**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁMŻA, DLA TERENU
POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. POLNĄ I GEN. JÓZEFA HALLERA**

**ARKUSZ NR 5 - WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**



**ORGAN SPORZĄDZAJĄCY
BURMISTRZ MIASTA CHEŁMŻY**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/123/12
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 21 czerwca 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Polną i Gen. Józefa Hallera.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), rada gminy rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga wniesiona przez Zarząd Spółki pod firmą ALPINUS sp. z o.o. z/s w Solcu Kujawskim, reprezentowany przez Prezesa Macieja Jaranowskiego, będącego właścicielem nieruchomości położonej w Chełmży przy ul. Gen. Józefa Hallera nr 33 (działka nr 32/2 z obrębem 03) objętej projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **zostaje odrzucona** - nie uwzględnia się propozycji zmian ustaleń projektu planu zawartych w piśmie spółki.

Do Burmistrza Miasta Chełmży wpłynęła uwaga do wyłożonego do publicznego wglądu, projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego pomiędzy ul. Polną i Gen. Józefa Hallera.

P. Maciej Jaranowski jest właścicielem nieruchomości objętej zmianą planu zagospodarowania, oznaczonej numerem geodezyjnym 32/2 w obrębie 3 przy ul. Gen. Józefa Hallera 33.

Wnioskowane uwagi dotyczą zwiększenia wysokości zabudowy planowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy oraz zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, w jednostce planistycznej 2 MW-U, która jest częścią projektu zmiany planu zagospodarowania.

Po przeanalizowaniu powyższych uwag ustalono, iż zapisana w projekcie planu wysokość zabudowy (15 m) była wcześniej konsultowana z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Toruniu i jest wysokością maksymalną. Wnioskowana wysokość ma być zwiększona do 18 m.

Zachowanie odpowiedniej wysokości (15m) wynika z konieczności ochrony historycznej panoramy miasta oraz wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej.

Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustalono w wysokości maksymalnej 30%, co jest zgodne ze standardami urbanistycznymi (wnioskowany wskaźnik to 40%).

Ponadto wprowadzenie do projektu planu miejscowego zmian wynikających z rozpatrzenia uwag spowoduje dokonanie ponownych uzgodnień, co skutkuje przedłużeniem procedury planistycznej.

Stosownie do powyższego uwagi P. Macieja Jaranowskiego złożone podczas wyłożenia do publicznego wglądu, w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego pomiędzy ul. Polną i Gen. Józefa Hallera, zostały nieuwzględnione.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/123/12
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 21 czerwca 2012 r.

Dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Polną i Gen. Józefa Hallera

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), rozstrzyga się sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

do uchwały nr XVII/123/12 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 21 czerwca 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Polną i Gen. Józefa Hallera.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została zainicjowana Uchwałą Rady Miejskiej nr IX/58/11 Chełmży dnia 1 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Polną i Gen. Józefa Hallera.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2007r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U nr 80, poz.717 ze zmianami), rada gminy uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Art.27. w/w ustawy nakłada obowiązek prowadzenia postępowania w takim trybie, w jakim był on uchwalany.

Na terenie objętym planowaną zmianą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową, północną granicą administracyjną miasta, Chełmińskim Przedmieściem i brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego, który został przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Chełmży nr XXX/250/06z dnia 13 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 113, poz. 1676).

Obecnie nieruchomości podlegające zmianie planu zagospodarowania o powierzchni około 1.5000 ha, oznaczone są na rysunku planu symbolem D.1.P,U oraz symbolem B.35.U,P, są to tereny przeznaczone pod tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów, magazynów.

Przedłożona uchwała planuje dokonanie zmiany omawianych wyżej terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Opracowany projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, dostosowany został do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych. W toku procedury zmiana miejscowego planu uzyskała pozytywne uzgodnienia i opinie właściwych organów.

Omawiana wyżej zmiana miejscowego planu zagospodarowania nie narusza stałych Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej nr XV/205/00 z dnia 30 listopada 2000 r.

Procedura planistyczna sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.