

**UCHWAŁA NR XX/148/12
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŹY**

z dnia 8 listopada 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego przy ul. Toruńskiej.

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. 679, 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 XI/79/11 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 1 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego przy ul. Toruńskiej, 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.

**TYTUŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, przyjętego uchwałą nr XLIV/341/02 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 sierpnia 2002 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmża, obejmującego obszar położony pomiędzy ulicą ks. Frelichowskiego, Bydgoską, Dąbrowskiego, Toruńską, a południową granicą administracyjną miasta (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 117, poz.2399), dla terenu położonego przy ul. Toruńskiej, 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 wrysem 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 rysunek planu;
- 2) arkusz nr 2 zawierający oznaczenia do rysunku planu;

3) arkusz nr 3 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 r. 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) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowanie.

2. Wyznacza się teren o następującym przeznaczeniu, zgodnie z symbolem na rysunku planu: 1U – teren zabudowy usługowej.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 7. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1U:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 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 1,5 m² i wysokości maksymalnie 2,5 m,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie na ogrodzeniach oraz budynkach nośników reklamowych oraz znaków informacyjnych, o powierzchni maksymalnej 1,5 m².
 - e) w przypadku zestawienia nośników reklamowych i tablic informacyjnych - maksymalna powierzchnia 3,0 m²;
- 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 granicach planu znajduje się rów melioracyjny, należy zapewnić dostęp odpowiednim służbom w celu utrzymania właściwego stanu technicznego,
 - c) nakaz realizacji pasa zieleni urządzonej na granicy z działką ewidencyjną nr 7/1;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) na obszarze objętym planem nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych o wartości kulturowej ani innych obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, nie wyznacza się również nowych obszarów, obiektów,
- b) w przypadku odkrycia, w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, postępować należy zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynków:
- usługowych - do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 9,0 m,
 - gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,0 m;
- b) kształt dachów:
- budynku usługowego – dwuspadowy lub czterospadowy z kalenicą, kąt nachylenia połaci dachu od 20° do 45°, kryty dachówką lub materiałami nawiązującymi do tradycyjnej dachówki,
 - budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy lub czterospadowy kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 35°, kryty dachówką lub materiałami nawiązującymi charakterem do tradycyjnej dachówki,
- c) w budynku usługowym dopuszcza się lokalizację 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 100 m²,
- d) szerokość elewacji frontowej budynku – maksymalnie 20 m,
- e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,
- f) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimalny 0,1 oraz maksymalny 0,4,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- h) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
- 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
 - 10 m od strony rowu melioracyjnego,
- i) lokal mieszkalny powinien być użytkowany wyłącznie przez osoby prowadzące działalność gospodarczą w terenie 1U;
- 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 – 1000 m²,
- e) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) w zakresie komunikacji, ustala się:
- obsługę komunikacyjną zapewnia się poprzez projektowany zjazd z drogi wojewódzkiej, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi, znajdującej się poza granicami niniejszego planu,

- obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych w granicach własnej posesji w ilości minimum 3 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej,

b) w zakresie infrastruktury technicznej, ustala się:

- obsługę techniczną obszaru zapewnia się poprzez istniejącą lub projektowaną infrastrukturę techniczną,
- infrastrukturę techniczną należy budować, rozbudowywać i przebudowywać itp. na warunkach określonych przez właściwego gestora sieci,
- 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,
- zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego,
- do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub przydomowej oczyszczalni ścieków,
- nakaz odprowadzania wód opadowych (roztopowych) powierzchniowo lub poprzez infiltrację podziemną na teren działki pod warunkiem wcześniejszego ich podczyszczenia,
- zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowej na warunkach wydanych przez gestora sieci,
- nakaz podłączenia się do stacji transformatorowej linią kablową,
- w zakresie gospodarki odpadami, ustala się czasowe gromadzenie odpadów stałych w przenośnych pojemnikach na wyznaczonym miejscu w obrębie działki, wskazana segregacja odpadów oraz wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w zakresie zaopatrzenia w ciepło - projektowane obiekty wyposażać w proekologiczne systemy grzewcze,
- oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnej ustala się następujące zasady:

- nakaz wykonania nowej sieci telekomunikacyjnej jako kablowej, dopuszcza się jej prowadzenie w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg,
- dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

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%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmży.

§ 9. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w zakresie objętym uchwałą, tracą moc ustalenia uchwały Nr XLIV/341/02 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 sierpnia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmża, obejmującego obszar położony pomiędzy ulicą ks. Frelichowskiego, Bydgoską, Dąbrowskiego, Toruńską, a południową granicą administracyjną miasta (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 117, poz.2399).

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Janusz Kalinowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/148/12
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 8 listopada 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), rada gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Stwierdza się, że nie wpłynęły żadne uwagi do zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym nie występuje potrzeba ich rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/148/12

Rady Miejskiej Chełmży

z dnia 8 listopada 2012 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647), rada gminy rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XX/148/12
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 8 listopada 2012 r.

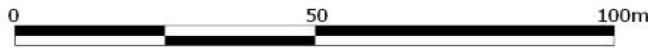
rysunek planu



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁMŹA, DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. TORUŃSKIEJ

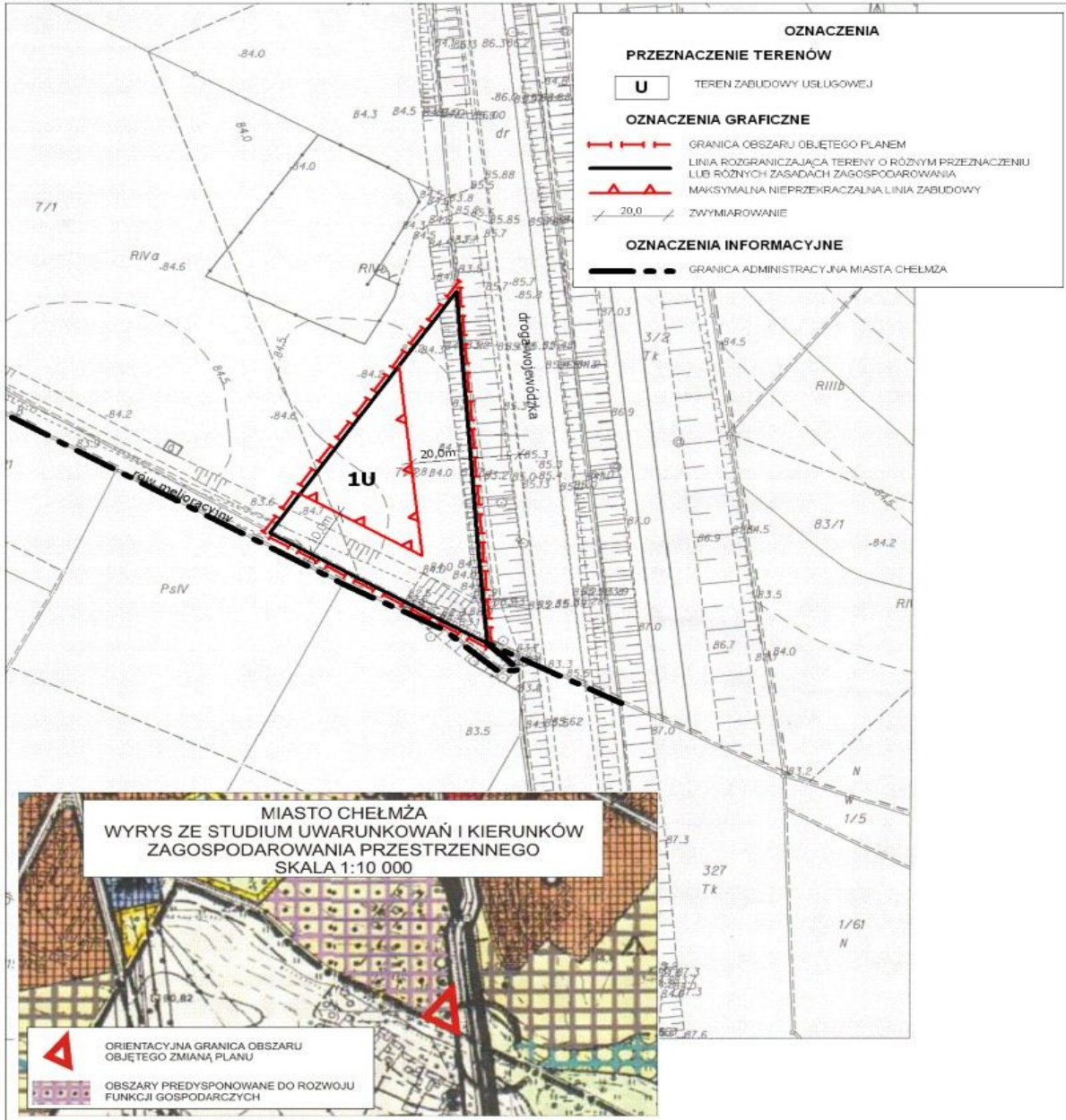
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XX/148/12
Rady Miejskiej Chełmży z dnia 8 listopada 2012r.

SKALA 1:1000



RYSUNEK PLANU

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY
BURMISTRZ MIASTA CHEŁMŹY



Uzasadnienie

do uchwały nr XX/148/12 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 8 listopada 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego przy ul. Toruńskiej.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), rada gminy uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W art. 27 cytowanej wyżej ustawy nakłada ona obowiązek prowadzenia zmiany planu miejscowego w takim trybie, w jakim był on uchwalany.

Na terenie objętym planowaną zmianą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, obejmujący obszar położony pomiędzy ul. ks. Frelichowskiego, Bydgoską, Dąbrowskiego, Toruńską a południową granicą administracyjną miasta, przyjęty uchwałą nr XLIV/341/02 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 117, poz. 2399). W/w teren oznaczony jest jednostką planistyczną ZD 3 - teren ogrodów działkowych.

Wskazana do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość, zlokalizowana jest w Chełmży przy ul. Toruńskiej i oznaczona numerem geodezyjnym 7/2 w obrębie 15 o powierzchni 0.1458 ha.

Obecnie omawiany teren jest niezagospodarowany, niezabudowany porośnięty drzewami i krzewami.

Opracowanie polega na wprowadzeniu zmiany przeznaczenia z terenów ogrodów działkowych na teren usługowy.

Jednocześnie należy podkreślić, iż po wprowadzeniu zabudowy usługowej na omawianym wyżej terenie nastąpi poprawa ładu przestrzennego w tej jednostce planistycznej.

Omawiana wyżej zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej nr XXV/205/00 z dnia 30 listopada 2000 r. Kierunkiem rozwoju tej części miasta jest funkcja gospodarczo - mieszkaniowa.

Stosownie do powyższego uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu położonego przy ul. Toruńskiej, jest w pełni uzasadnione.