

Chełmża, dnia 24 czerwca 2014 r.

GKM.6727.42.2014

**Burmistrz Miasta
Chełmży**

A. Poniżej przedkładam wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Reja, Toruńską a południowo- wschodnią granicą administracyjną miasta - osiedle „Kościuszki”.

W/w plan został uchwalony uchwałą Nr VII/69/03 Rady Miejskiej Chełmży dnia 28 sierpnia 2003 r., (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 138, poz.1897 ze zm.).

Wypis i wyrys dotyczy nieruchomości położonej w Chełmży przy ul. Tadeusza Kościuszki, działka oznaczona numerem geodezyjnym **120** w obrębie 6 i działki numer **8, 9, 11/3, 11/5, 13, 16,17** w obrębie 12, celem realizacji inwestycji polegającej na budowie chodnika w ul. Kościuszki.

Wymienione działki są oznaczone na rysunku planu symbolem **K 2 L ½**.

I. Szczegółowe ustalenia dla terenu o symbolu planu K 2 L ½.

Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **K 2**, ustala się :

- 1) projektowane poszerzenie pasa drogowego ul. Toruńskiej, jako drogi wojewódzkiej nr 589, oznaczonej symbolem K1, do szerokości min. 10,0 m od osi istniejącej jezdni,
- 2) adaptację istniejącej ul. Kościuszki, oznaczonej symbolem K2, jako ulicy lokalnej, o szerokość 13,0 ÷ 23,0 m w liniach rozgraniczających. Projektowane parkingi w wyznaczonych miejscach, sytuować bezpośrednio przy jezdni.
- 3) adaptacja istniejących ulic osiedlowych, o funkcji ulic dojazdowych, szerokość w liniach rozgraniczających wynikająca ze stanu aktualnego zainwestowania,
- 4) projektowane ulice osiedlowe o funkcji ulic dojazdowych o szerokości 8,0 ÷ 20,0 m w liniach rozgraniczających. Projektowane parkingi w wyznaczonych miejscach, sytuować bezpośrednio przy jezdni.
- 5) możliwość lokalizacji liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania wymagań określonych w przepisach szczególnych za zgodą zarządcy drogi,
- 6) tereny przeznaczone na cele publiczne, o dostępności ogólnej,
- 7) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania stanowiska archeologicznego.

II. Ogólne ustalenia dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- § 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chełmża, obejmującego obszar położony pomiędzy ulicą Reja, Toruńską, a południowo-wschodnią granicą administracyjną miasta, pod nazwą „Osiedle Kościuszki”, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem planu, który stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Nie dotyczy.

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

- 1) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji, wyznaczony na planie liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem przeznaczenia terenu;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe;
- 4) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć stany nieutrudniające życie lub niedokuczliwe dla środowiska;
- 5) **usługach centrotwórczych** - należy przez to rozumieć koncentrację pewnego zakresu usług podstawowych, tworzących osiedlowy ośrodek usługowy;
- 6) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć zakres niezbędnych usług dla mieszkańców osiedla m.in. handel, gastronomia, administracja, łączność, kultura, zdrowie, oświata, sport, rzemiosło itp.;
- 7) **usługach ponadpodstawowych** - należy przez to rozumieć zakres usług wykraczających poza usługi podstawowe, służących ogółowi mieszkańców miasta m.in. plaża, przystanie, przychodnia rejonowa, lecznica weterynaryjna;
- 8) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć zakres usług inny niż usługi podstawowe i ponadpodstawowe;
- 9) **cele publiczne** - należy przez to rozumieć inwestycje i tereny służące ogółowi mieszkańców, za których zapewnienie odpowiedzialny jest samorząd lokalny m.in. drogi ciągu pieszego, zieleń, parkowa, usługi podstawowe, tereny rekreacyjne, infrastruktura techniczna itp.;
- 10) **dostępności ogólnej** - należy przez to rozumieć nieograniczony i swobodny dostęp do terenu m.in. zakaz budowy ogrodzeń;
- 11) **ograniczonej dostępności** - należy przez to rozumieć dostęp limitowany ograniczeniami podmiotowymi i przedmiotowymi, a w szczególności ogrodzeniem terenu i zakazem wstępu osobom nieupoważnionym;
- 12) **dachach wysokich** - należy przez to rozumieć formę zabudowy budynkiem z poddaszem i dachem o nachyleniu połaci dachowych pod kątem 25° - 45°;
- 13) **zieleni parkowej** - należy przez to rozumieć różnorodne elementy zieleni urządzonej;
- 14) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zieleni urządzonej, mający na celu ochronę terenów sąsiednich;
- 15) **powierzchni aktywnej przyrodniczo** - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu, pokrytą roślinnością, stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną;
- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - dotyczy ona głównej bryły obiektów, z wyłączeniem ryzalitów, balkonów, wykuszy, podcieni, krużganków i garaży;
- 17) **obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej** - należy przez to rozumieć obszar, na którym działalność inwestycyjna winna być realizowana kompleksowo w oparciu o projekt zagospodarowania terenu i koncepcję zabudowy obejmujące, co najmniej cały obszar wyznaczony granicami takiej działalności;
- 18) **małe domy mieszkalne** - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową budynkami zawierającymi nie więcej niż 4 mieszkania każdy, lub zespołami takich budynków;
- 19) **przepisach obowiązujących i szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 20) **regulacje układu komunikacyjnego**:
 - **Z** – ulica zbiorcza
 - **L** – ulica lokalna,
 - **D** – ulica dojazdowa,
 - $\frac{1}{2}$ - jezdnie/ pasy ruchu,
 - **P** – parkingi.

§ 4. Nie dotyczy.

§ 5. Ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania dotyczące całego obszaru objętego planem:

- 1) główną funkcję obszaru stanowi strukturalna jednostka mieszkaniowa – Osiedle Kościuszki;

- 2) osiedle wyposażyć w niezbędny zakres usług podstawowych, które należy koncentrować w osiedlowym ośrodku usługowym, pozostałe usługi lokalizować głównie na osi ulicy Kościuszki;
- 3) na terenie występują stanowiska archeologiczne nie eksponowane w terenie, na obszarach, których obowiązuje ochrona konserwatorska, teren jest dostępny do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych na koszt inwestora przyszłej formy zagospodarowania;
- 4) układ przestrzenny w północno-zachodniej części terenu miasta pochodzi z drugiej połowy XIX. i pocz. XXw., na obszarze tym są następujące zespoły obiektów i obiekty o wartościach kulturowych:
 - a) zespół budynków po byłej gazowni miejskiej przy ul. Toruńskiej 1 /obecnie mieści się tu Zakład Gospodarki Komunalnej/, z której zachowały się budynek mieszkalno-biurowy, murowany z 1897r. oraz budynek przemysłowy, murowany z 1897r.,
 - b) zespół domów w północnej pierzei ul. Kościuszki nr 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21, 23, 25 oraz nr 6 i 8 w południowej pierzei /u zbiegu ul. Głowackiego/, murowanych z pocz. XXw.,
 - c) zespół domów w zachodniej pierzei ul. Głowackiego nr 2, 4, 6, 8, 10, 12 i 14 murowanych, wzniesionych w pocz. XXw. /w latach 1900-1913/,
 - d) dom z oficyną przy ul. Toruńskiej 9 /narożnik ul. Głowackiego/, murowany z ok. 1900r.
 - e) dom przy ul. Toruńskiej 5, murowany z ok. 1890r.,
 - f) dom przy ul. Toruńskiej 7, murowany-szachulcowy z ok. 1903r. z relikami założenia ogrodowego /w granicach terenu dawnego tartaku, założonego przez O. Welde w 1897r./,
 - g) budynek przemysłowy na posesji przy ul. Toruńskiej 7 - pozostałość zabudowań dawnego tartaku, murowany z 1897r.,
 - h) budynek przemysłowy na terenie d. tartaku O. Weldego, murow. z pocz. XX w.,
 - i) układ ulic: ulicy Kościuszki, prowadzącej w kierunku cegielni, uruchomionej w 1889r. przez przedsiębiorcę budowlanego O. Weldego i dalej do folwarku Strużał i wytyczonej w k. XIXw. ul. Głowackiego, łączącej ul. Kościuszki z ul. Toruńską;
- 5) na terenie zespołu obiektów i obiektów o wartościach kulturowych, o których mowa w pkt 6 należy uwzględnić następujące uwarunkowania wynikające z ochrony konserwatorskiej:
 - a) utrzymanie zasadniczych elementów rozplanowania tzn. historycznego przebiegu ulic Kościuszki i Głowackiego, linii zabudowy północnej pierzei ul. Kościuszki i zachodniej pierzei Głowackiego oraz systemu parcelacji, który winien być utrwalony w elewacjach i bryłach nowych budynków /plomb/,
 - b) utrzymanie zasadniczych proporcji wysokościowych zabudowy w pierzejach ulic: Kościuszki, Głowackiego i Toruńskiej – maksymalna wysokość nowych budynków, zależna od gabarytów sąsiedniej zabudowy o wartościach historycznych, nie powinna przekraczać 2 ÷ 3 kondygnacji,
 - c) dostosowanie nowej zabudowy, plombowej lub odtwarzanej w miejsce zdekapitalizowanej, do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania w historycznych liniach zabudowy, skali, bryły, podziałów architektonicznych oraz proporcji powierzchni muru i otworów,
 - d) restauracja i modernizacja techniczna obiektów historycznych z maksymalnym zachowaniem struktury budowli, detalu architektonicznego i wystroju wnętrz.
- 6) część terenu osiedla położona jest w wyznaczonych strefach konserwatorskich:
 - a) **strefa „E”** ochrony ekspozycji starego miasta, obejmuje tereny naturalnego i komponowanego krajobrazu, integralnie związanego z zespołem historycznym miasta i współtworzącego kompozycję przestrzenną o wysokich walorach kulturowo-krajobrazowych. Ochrona terenów w obrębie strefy wymaga:
 - uporządkowania substandardowej zabudowy, wytworzenia przestrzennych przesłon małogabarytowych odkrytych tyłów zabudowy od strony jeziora,
 - określenia sposobu użytkowania terenów na przedpolu ekspozycji panoramy miasta z uwzględnieniem ograniczeń wznoszenia znacznie wyższych obiektów kubaturowych i przysłon z zieleni wysokiej na przedpolu zabudowy o wysokiej wartości kulturowej oraz charakterystycznych osiach widokowych,
 - b) **strefa „B”** ochrony konserwatorskiej struktury przestrzennej o wartości kulturowej, występującej, poza zespołem staromiejskim. Ochrona elementów historycznej struktury przestrzennej w tej strefie polega na:
 - zachowaniu zasadniczych elementów planu, szczególnie historycznego przebiegu ulic oraz ich przekroju poprzecznego,

- zachowaniu historycznych linii zabudowy,
- restauracji i modernizacji technicznej obiektów z maksymalnym zachowaniem struktury budowli, detalu architektonicznego oraz wystroju wnętrza,
- dostosowaniu współczesnych funkcji do wartości zabytkowych obiektów,
- dostosowaniu nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali i bryły, podziałów architektonicznych do już istniejących o wartościach kulturowych,
- usunięciu lub odpowiedniej przebudowie obiektów dysharmonizujących, kolidujących usytuowaniem, skalą i charakterem z historyczną strukturą przestrzenną,
- zachowaniu zabudowy o wartościach kulturowych z XIX i pocz. XX wieku,
- uzupełnieniu zabudowy i zagospodarowania w formie otuliny d. traktów i dostosowaniu nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali i bryły do istniejącej;

c) **strefa „K”** ochrony krajobrazu kulturowego miasta, która obejmuje tereny naturalnego komponowanego krajobrazu, integralnie związanego z zespołem historycznym i współtworzącego kompozycję przestrzenną o wysokich walorach kulturowo-krajobrazowych. Ochrona elementów krajobrazu kulturowego miasta w tej polega na:

- utrzymanie charakterystycznego dla danej partii miasta klimatu związanego z otoczeniem obiektów o wysokiej wartości kulturowej, nazw własnych, miejsc i wydarzeń z nimi związanych, a także tradycyjnego wyposażenia przestrzeni historycznej, czytelnej w krajobrazie miejskim do dziś,
- projektowania nowych elementów zabudowy i wyposażenia miasta dostosowywanych do tradycji miejsc, jego otoczenia oraz odpowiednich dla całego zespołu historycznego miasta,
- utrzymania, podkreślenia i utrwalenia przebiegu historycznego przebiegu drogi w kierunku miejscowości Strużal (ul. Kościuszki),
- utrzymanie linii regulacyjnych i linii zabudowy wzdłuż dróg historycznych, podziałów parcelacyjnych, oraz uzupełnienie pierzei w formie zabudowy zwartej,

- 7) na obszarze osiedla obowiązuje ochrona zasobów wód podziemnych i wód powierzchniowych,
- 8) tereny nadbrzeżne Jeziora Chełmżyńskiego wymagają wprowadzenia przyrodniczej otuliny ochronnej, jako kontynuację terenów zielonych Bulwaru 1000-lecia, w ramach kształtowania miejskiego systemu ekologicznego /MSE/,
- 9) utrzymanie bądź przebudowa istniejących oraz realizacja nowej zabudowy, a także zmiany zagospodarowania terenu nie mogą naruszać:
 - a/ praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich,
 - b/ norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
 - c/ innych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych,
- 10/obowiązuje dostępność ogólna terenów publicznych;
- 11/zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska;
- 12/dopuszcza się możliwość wspólnego zainwestowania działek sąsiadujących, za zgodą właścicieli terenów;
- 13/obrysy projektowanych obiektów kubaturowych mają charakter postulatyczny, jako zasada ogólna kompozycji architektoniczno-przestrzennej;
- 14/wyposażenie osiedla w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej należy przeprowadzać w sposób kompleksowy.

III. Zasady infrastruktury technicznej.

- 1) obowiązek wyposażenia osiedla w urządzenia infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej w zakresie sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej;
- 2) adaptuje się istniejące urządzenia podziemne infrastruktury technicznej i dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub modernizację, na warunkach gestora sieci;
- 3) istniejące linie energetyczne i telekomunikacyjne napowietrzne przewiduje się sukcesywnie do likwidacji;
- 4) do czasu likwidacji linii SN 15 kV należy uwzględnić strefę ograniczonej zabudowy min. 6,5 m od osi linii po obu jej stronach;
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej wymienione w pkt 1 projektować wyłącznie jako podziemne, w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z

- 6) sieci kanalizacji sanitarnej należy rozwiązać w systemie grawitacyjnym, włączając się do projektowanej kanalizacji sanitarnej, przy skrzyżowaniu ul. Toruńskiej i Sikorskiego, o rzędnej dna studzienki 81,41 m npm;
- 7) sieci kanalizacji deszczowej należy rozwiązać w systemie grawitacyjnym, włączając się do projektowanej kanalizacji deszczowej, przy skrzyżowaniu ul. Toruńskiej i Sikorskiego, o rzędnej dna studzienki 82,32 m npm;
- 8) zasilanie w wodę rozwiązać poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci wodociągowej;
- 9) sieć wodociągową dostosować do możliwości zewnętrznego gaszenia pożarów;
- 10) ustala się punkt czerpania wody z jeziora, do celów p.poż.;
- 11) ustala się lokalizację studni publicznej – teren o symbolu planu ZP 4;
- 12) zasilanie stacji transformatorowych liniami kablowymi SN 15 kV, zasilanie odbiorców ze stacji transformatorowej liniami kablowymi NN 0,4 kV;
- 13) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne zaprojektować z możliwością przystosowania do potrzeb obrony cywilnej;
- 14) zaopatrzenie w gaz z istniejącej stacji redukcyjnej gazu;
- 15) rozbudowę sieci telekomunikacyjnej rozwiązać na bazie istniejącej miejskiej centrali telefonicznej;
- 16) projektowane obiekty wyposażać w proekologiczne systemy grzewcze.

Z up. BURMISTRZA
mgr Zdzisław Stasiak
NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Miejskiej
URZĘDU MIASTA CHEŁMŻY

B. Poniżej przedkładam wypis i wyrys ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Turystyczną i Słoneczną.

Ww. plan został przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Chełmży nr XXIX/211/13 z dnia 28 listopada 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2013 r., poz. 3835).

Wypis i wyrys dotyczy nieruchomości położonej w Chełmży przy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Słonecznej, działki oznaczone numerem geodezyjnym 40, 19, 20/2, 21, 22/19 i 22/23 w obrębie 12, celem realizacji inwestycji polegającej na budowie chodnika w ul. Kościuszki.

Wymienione działki oznaczone są na rysunku planu symbolem **7 KDL, K 2 L ½, 6 Kx, 3 MN-U, 4 U-MN, 5KDD**.

I. SZCZEGÓŁOWE USTALENIA

§ 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów **3 MN-U**:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych w szczególności z elementów prefabrykowanych;
 - 2) dopuszcza się budowę ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,6 m;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki – 18 m.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - 1) dopuszcza się w budynku mieszkalnym realizację usług nieuciążliwych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku;
 - 2) dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce;
 - 3) wysokość zabudowy – do 9,0 m, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. a;
 - 4) parametry budynku mieszkalnego:
 - a) wysokość budynku - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - b) geometria dachu:
 - układ połaci dachowych – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, z kalenicą,
 - kąt nachylenia połaci dachowej - 20°-45°,
 - kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły do osi jezdni,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku – maksymalnie 20 m;
 - 5) parametry budynku gospodarczo-garażowego:
 - a) wysokość budynku - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, do 5,0 m,
 - b) geometria dachu:
 - układ połaci dachowych – dwuspadowy, czterospadowy,
 - kąt nachylenia połaci dachowej - 20°-45°,
 - kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły do osi jezdni;
 - 6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,08 oraz maksymalnie 0,5,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
 - 8) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych w granicach własnych posesji według wskaźnika:
 - a) minimum 1 miejsce parkingowe (w tym garaż) na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsca parkingowe na 40m² powierzchni użytkowej w przypadku lokalu usługowego (handlowego).

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 800 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

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

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m².

§ 2. Ustalenia szczegółowe dla terenu **4U-MN**:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych w szczególności z elementów prefabrykowanych;
- 2) dopuszcza się budowę ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,6m;
- 3) minimalna szerokość frontu działki w przypadku realizacji:
 - a) zabudowy wolnostojącej – 18 m,
 - b) zabudowy bliźniaczej – 14 m,
 - c) zabudowy szeregowej – 8 m.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - 1) dopuszcza się realizację zabudowy w formie wolnostojącej albo szeregowej albo bliźniaczej;
 - 2) dopuszcza się w budynku usługowym realizację jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku;
 - 3) wysokość zabudowy - do 9,0m;
 - 4) wysokość budynku - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);
 - 5) geometria dachu:
 - a) układ połaci dachowych w przypadku budynków 2-kondygnacyjnych:
 - w zabudowie wolnostojącej – dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą, wielospadowy z kalenicą,
 - w zabudowie bliźniaczej – dwuspadowy lub czterospadowy z kalenicą,
 - w zabudowie szeregowej – dwuspadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowej – 20-45°,
 - c) główna kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do obowiązującej linii zabudowy,
 - d) w przypadku realizacji budynku usługowego jednokondygnacyjnego dopuszcza się dach płaski;
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynku – maksymalnie 20 m;
 - 7) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,08 oraz maksymalnie 0,8,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;
 - 9) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych w granicach własnych posesji według wskaźnika:
 - a) minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku lokalu usługowego (handlowego),
 - b) minimum 1 miejsce parkingowe (w tym garaż) na jeden lokal mieszkalny.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna szerokość frontu działki w przypadku realizacji:
 - zabudowy wolnostojącej – 18 m,
 - zabudowy bliźniaczej – 14 m,
 - zabudowy szeregowej – 8 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki w przypadku realizacji:
 - zabudowy wolnostojącej – 800 m²,
 - zabudowy bliźniaczej – 600 m²,
 - zabudowy szeregowej – 350 m².

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przy realizacji zabudowy szeregowej albo bliźniaczej dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z sąsiednią działką budowlaną.

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

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w przypadku realizacji:

- 1) zabudowy wolnostojącej – 800 m²;
- 2) zabudowy bliźniaczej – 600 m²;
- 3) zabudowy szeregowej – 350 m².

§ 3. Ustalenia szczegółowe dla terenu 5KDD:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga publiczna, dojazdowa.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz sytuowania obiektów małej architektury;
- 2) zakaz sytuowania nośników reklamowych lub tablic informacyjnych;

- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: jezdnię, chodnik, zielen, ścieżkę rowerową, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) droga o parametrach drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 10m do 20m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 4. Ustalenia szczegółowe dla terenu **6 KX**:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji, poszerzenie ciągu pieszo-jezdnego.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz sytuowania obiektów małej architektury;
- 2) zakaz sytuowania nośników reklamowych lub tablic informacyjnych;
- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: pieszojezdnię, zielen, infrastrukturę techniczną.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) poszerzenie wyznaczonego na załączniku nr 1 do Uchwały Nr VII/69/03 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 sierpnia 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, obejmującego obszar położony pomiędzy ulicą Reja, Toruńską a 654 południowo-wschodnią granicą administracyjną miasta, ciągu pieszo-jezdnego o symbolu 14KX;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 4m do 6m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 5. Ustalenia szczegółowe dla terenu **7 KDL**:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga publiczna, lokalna.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz sytuowania obiektów małej architektury;
- 2) zakaz sytuowania nośników reklamowych;
- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: jezdnię, chodnik, zielen, ścieżkę rowerową, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) poszerzenie drogi publicznej lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 5m do 8m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

II. Ogólne ustalenia dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

§ 1. 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, ze zm.);
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć ustawy i rozporządzenia, normy, a także obowiązujące na terenie gminy akty prawa miejscowego;
- 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta ściana budynku; linia ta nie odnosi się do infrastruktury technicznej, małej architektury, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne itp.;
- 4) usługach – należy przez to rozumieć również handel;
- 5) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997;

- 7) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997;
 - 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
 - 9) 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;
 - 10) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy, gospodarczo-garażowy.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa lub normami.

§ 2. 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) 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;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowanie.

2. Następujące oznaczenia graficzne stanowią informacyjne ustalenia planu: proponowany podział na działki budowlane.

3. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu, zgodnie z symbolem na rysunku planu:

- 1) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji

usługowej;

- 2) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 3) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) U-MN – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej;
- 5) KDL – teren komunikacji, droga publiczna lokalna;
- 6) KDD – teren komunikacji, droga publiczna dojazdowa;
- 7) KX - teren komunikacji – poszerzenie ciągu pieszo-jezdnego.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, tereny o symbolu: MW/U, MN-U, U-MN zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

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

- 1) w zakresie infrastruktury technicznej, ustala się:
 - a) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w pierwszej kolejności w terenach komunikacyjnych, a w przypadku braku takiej możliwości, w innych terenach za zgodą właściciela lub użytkownika wieczystego gruntu,
 - b) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, której należy zapewnić parametry dostosowane do wymogów przeciwpożarowych,
 - c) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do gminnej kanalizacji sanitarnej,
 - d) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - z dróg, placów i parkingów o nawierzchni utwardzonej do gminnej kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania dopuszcza się odprowadzanie do rowów lub gruntu indywidualną lub grupową kanalizacją deszczową poprzez urządzenia podczyszczające,
 - w pozostałych przypadkach powierzchniowo,
 - e) zasilanie w energię elektryczną zarówno z istniejącej jak i projektowanej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych,
 - f) dostęp do energii elektrycznej poprzez podłączenie się do stacji transformatorowej linią kablową podziemną,
 - g) dopuszcza się instalacje ogniw fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100kW,
 - h) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - czasowe gromadzenie odpadów stałych w przenośnych pojemnikach na wyznaczonym miejscu w obrębie działki, na warunkach zawartych umów,
 - wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - projektowane obiekty wyposażać należy w bezemisyjne lub niskoemisyjne systemy grzewcze,
 - dopuszcza się instalację kolektorów słonecznych, pomp ciepła itp.,
 - j) w zakresie zaopatrzenia w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 2) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnej ustala się następujące zasady - dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

Z up. BURMISTRZA
mgr Zdzisław Stasił
NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Miejskiej
URZĘD MIASTA CHELMŻY

Poniżej przedkładam wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Reja, Toruńską a południowo-wschodnią granicą administracyjną miasta - osiedle „Kościuszki”.

W/w plan został uchwalony uchwałą Nr VII/69/03 Rady Miejskiej Chełmży dnia 28 sierpnia 2003 r., (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 138, poz.1897 ze zm.).

Wypis i wyrys dotyczy nieruchomości położonej w Chełmży przy ul. Mikołaja Reja, Marii Konopnickiej, Jana Kochanowskiego, Bolesława Prusa, Kazimierza Pułaskiego, Stefana Żeromskiego, Władysława Reymonta, celem realizacji inwestycji polegającej na budowie chodnika w ul. Kościuszki.

Wymienione ulice są oznaczone na rysunku planu symbolem **K 4 D ½, K 10 D ½, K 11 D ½, K 22 D ½, K 23 D ½**.

I. Szczegółowe ustalenia dla terenu o symbolu planu K 4 D ½, K 10 D ½, K 11 D ½, K 22 D ½, K 23 D ½,

Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **K** ustala się :

- 1) projektowane poszerzenie pasa drogowego ul. Toruńskiej, jako drogi wojewódzkiej nr 589, oznaczonej symbolem K1, do szerokości min. 10,0 m od osi istniejącej jezdni;
- 2) adaptację istniejącej ul. Kościuszki, oznaczonej symbolem K2, jako ulicy lokalnej, o szerokość 13,0 ÷ 23,0 m w liniach rozgraniczających. Projektowane parkingi w wyznaczonych miejscach, sytuować bezpośrednio przy jezdni.
- 3) adaptacja istniejących ulic osiedlowych, o funkcji ulic dojazdowych, szerokość w liniach rozgraniczających wynikająca ze stanu aktualnego zainwestowania,
- 4) projektowane ulice osiedlowe o funkcji ulic dojazdowych o szerokości 8,0 ÷ 20,0 m w liniach rozgraniczających. Projektowane parkingi w wyznaczonych miejscach, sytuować bezpośrednio przy jezdni.
- 5) możliwość lokalizacji liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania wymagań określonych w przepisach szczególnych za zgodą zarządcy drogi,
- 6) tereny przeznaczone na cele publiczne, o dostępności ogólnej,
- 7) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania stanowiska archeologicznego.

II. Ogólne ustalenia dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chełmża, obejmującego obszar położony pomiędzy ulicą Reja, Toruńską, a południowo-wschodnią granicą administracyjną miasta, pod nazwą „Osiedle Kościuszki”, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem planu, który stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Nie dotyczy.

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

- 21) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji, wyznaczony na planie liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem przeznaczenia terenu;
- 22) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi;

- 23) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe;
- 24) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć stany nieutrudniające życie lub niedokuczliwe dla środowiska;
- 25) **usługach centrotwórczych** - należy przez to rozumieć koncentrację pewnego zakresu usług podstawowych, tworzących osiedlowy ośrodek usługowy;
- 26) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć zakres niezbędnych usług dla mieszkańców osiedla m.in. handel, gastronomia, administracja, łączność, kultura, zdrowie, oświata, sport, rzemiosło itp.;
- 27) **usługach ponadpodstawowych** - należy przez to rozumieć zakres usług wykraczających poza usługi podstawowe, służących ogółowi mieszkańców miasta m.in. plaża, przystanie, przychodnia rejonowa, lecznica weterynaryjna;
- 28) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć zakres usług inny niż usługi podstawowe i ponadpodstawowe;
- 29) **cele publiczne** - należy przez to rozumieć inwestycje i tereny służące ogółowi mieszkańców, za których zapewnienie odpowiedzialny jest samorząd lokalny m.in. drogi ciągi piesze, zieleni, parkowa, usługi podstawowe, tereny rekreacyjne, infrastruktura techniczna itp.//;
- 30) **dostępności ogólnej** - należy przez to rozumieć nieograniczony i swobodny dostęp do terenu m.in. zakaz budowy ogrodzeń;
- 31) **ograniczonej dostępności** - należy przez to rozumieć dostęp limitowany ograniczeniami podmiotowymi i przedmiotowymi, a w szczególności ogrodzeniem terenu i zakazem wstępu osobom nieupoważnionym;
- 32) **dachach wysokich** - należy przez to rozumieć formę zabudowy budynkiem z poddaszem i dachem o nachyleniu połaci dachowych pod kątem 25° - 45°;
- 33) **zieleni parkowej** - należy przez to rozumieć różnorodne elementy zieleni urządzonej;
- 34) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zieleni urządzonej, mający na celu ochronę terenów sąsiednich;
- 35) **powierzchni aktywnej przyrodniczo** - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu, pokrytą roślinnością, stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną;
- 36) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - dotyczy ona głównej bryły obiektów, z wyłączeniem ryzalitów, balkonów, wykuszy, podcieni, krużganków i garaży;
- 37) **obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej** - należy przez to rozumieć obszar, na którym działalność inwestycyjna winna być realizowana kompleksowo w oparciu o projekt zagospodarowania terenu i koncepcję zabudowy obejmujące, co najmniej cały obszar wyznaczony granicami takiej działalności;
- 38) **małe domy mieszkalne** - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową budynkami zawierającymi nie więcej niż 4 mieszkania każdy, lub zespołami takich budynków;
- 39) **przepisach obowiązujących i szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 40) **regulacje układu komunikacyjnego:**
 - **Z** – ulica zbiorcza
 - **L** – ulica lokalna,
 - **D** – ulica dojazdowe,
 - $\frac{1}{2}$ - jezdnie/ pasy ruchu,
 - **P** – parkingi.

§ 4. Nie dotyczy.

§ 5. Ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania dotyczące całego obszaru objętego planem:

- 10) główną funkcję obszaru stanowi strukturalna jednostka mieszkaniowa – Osiedle Kościuszki;
- 11) osiedle wyposażać w niezbędny zakres usług podstawowych, które należy koncentrować w osiedlowym ośrodku usługowym, pozostałe usługi lokalizować głównie na osi ulicy Kościuszki;
- 12) na terenie występują stanowiska archeologiczne nie eksponowane w terenie, na obszarach, których obowiązuje ochrona konserwatorska, teren jest dostępny do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych na koszt inwestora przyszłej formy zagospodarowania;

- 13) układ przestrzenny w północno-zachodniej części terenu miasta pochodzi z drugiej połowy XIX. i pocz. XXw., na obszarze tym są następujące zespoły obiektów i obiekty o wartościach kulturowych:
- j) zespół budynków po byłej gazowni miejskiej przy ul. Toruńskiej 1 /obecnie mieści się tu Zakład Gospodarki Komunalnej/, z której zachowały się budynek mieszkalno-biurowy, murowany z 1897r. oraz budynek przemysłowy, murowany z 1897r.,
 - k) zespół domów w północnej pierzei ul. Kościuszki nr 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21, 23, 25 oraz nr 6 i 8 w południowej pierzei /u zbiegu ul. Głowackiego/, murowanych z pocz. XXw.,
 - l) zespół domów w zachodniej pierzei ul. Głowackiego nr 2, 4, 6, 8, 10, 12 i 14 murowanych, wzniesionych w pocz. XXw. /w latach 1900-1913/,
 - m) dom z oficyną przy ul. Toruńskiej 9 /narożnik ul. Głowackiego/, murowany z ok. 1900r.
 - n) dom przy ul. Toruńskiej 5, murowany z ok. 1890r.,
 - o) dom przy ul. Toruńskiej 7, murowany-szachulcowy z ok. 1903r. z relikami założenia ogrodowego /w granicach terenu dawnego tartaku, założonego przez O. Welde w 1897r./,
 - p) budynek przemysłowy na posesji przy ul. Toruńskiej 7 - pozostałość zabudowań dawnego tartaku, murowany z 1897r.,
 - q) budynek przemysłowy na terenie d. tartaku O. Weldego, murow. z pocz. XX w.,
 - r) układ ulic: ulicy Kościuszki, prowadzącej w kierunku cegielni, uruchomionej w 1889r. przez przedsiębiorcę budowlanego O. Weldego i dalej do folwarku Strużal i wytyczonej w k. XIXw. ul. Głowackiego, łączącej ul. Kościuszki z ul. Toruńską;
- 14) na terenie zespołu obiektów i obiektów o wartościach kulturowych, o których mowa w pkt 6 należy uwzględnić następujące uwarunkowania wynikające z ochrony konserwatorskiej:
- d) utrzymanie zasadniczych elementów rozplanowania tzn. historycznego przebiegu ulic Kościuszki i Głowackiego, linii zabudowy północnej pierzei ul. Kościuszki i zachodniej pierzei Głowackiego oraz systemu parcelacji, który winien być utrwalony w elewacjach i bryłach nowych budynków /plomby/,
 - e) utrzymanie zasadniczych proporcji wysokościowych zabudowy w pierzejach ulic: Kościuszki, Głowackiego i Toruńskiej – maksymalna wysokość nowych budynków, zależna od gabarytów sąsiedniej zabudowy o wartościach historycznych, nie powinna przekraczać $2 \div 3$ kondygnacji,
 - f) dostosowanie nowej zabudowy, plombowej lub odtwarzanej w miejsce zdekapitalizowanej, do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania w historycznych liniach zabudowy, skali, bryły, podziałów architektonicznych oraz proporcji powierzchni muru i otworów,
 - d/ restauracja i modernizacja techniczna obiektów historycznych z maksymalnym zachowaniem struktury budowli, detalu architektonicznego i wystroju wnętrza.
- 15) część terenu osiedla położona jest w wyznaczonych strefach konserwatorskich:
- d) **strefa „E”** ochrony ekspozycji starego miasta, obejmuje tereny naturalnego i komponowanego krajobrazu, integralnie związanego z zespołem historycznym miasta i współtworzącego kompozycję przestrzenną o wysokich walorach kulturowo-krajobrazowych. Ochrona terenów w obrębie strefy wymaga:
 - uporządkowania substandardowej zabudowy, wytworzenia przestrzennych przesłon małogabarytowych odkrytych tyłów zabudowy od strony jeziora,
 - określenia sposobu użytkowania terenów na przedpolu ekspozycji panoramy miasta z uwzględnieniem ograniczeń wznoszenia znaczniejszych obiektów kubaturowych i przysłon z zieleni wysokiej na przedpolu zabudowy o wysokiej wartości kulturowej oraz charakterystycznych osiach widokowych,
 - e) **strefa „B”** ochrony konserwatorskiej struktury przestrzennej o wartości kulturowej, występującej, poza zespołem staromiejskim. Ochrona elementów historycznej struktury przestrzennej w tej strefie polega na:
 - zachowaniu zasadniczych elementów planu, szczególnie historycznego przebiegu ulic oraz ich przekroju poprzecznego,
 - zachowaniu historycznych linii zabudowy,
 - restauracji i modernizacji technicznej obiektów z maksymalnym zachowaniem struktury budowli, detalu architektonicznego oraz wystroju wnętrza,
 - dostosowaniu współczesnych funkcji do wartości zabytkowych obiektów,
 - dostosowaniu nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali i bryły, podziałów architektonicznych do już istniejących o wartościach kulturowych,

- usunięciu lub odpowiedniej przebudowie obiektów dysharmonizujących, kolidujących usytuowaniem, skalą i charakterem z historyczną strukturą przestrzenną,
 - zachowaniu zabudowy o wartościach kulturowych z XIX i pocz. XX wieku,
 - uzupełnieniu zabudowy i zagospodarowania w formie otuliny d. traktów i dostosowaniu nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali i bryły do istniejącej;
- f) **strefa „K”** ochrony krajobrazu kulturowego miasta, która obejmuje tereny naturalnego komponowanego krajobrazu, integralnie związanego z zespołem historycznym i współtworzącego kompozycję przestrzenną o wysokich walorach kulturowo-krajobrazowych. Ochrona elementów krajobrazu kulturowego miasta w tej polega na:
- utrzymanie charakterystycznego dla danej partii miasta klimatu związanego z otoczeniem obiektów o wysokiej wartości kulturowej, nazw własnych, miejsc i wydarzeń z nimi związanych, a także tradycyjnego wyposażenia przestrzeni historycznej, czytelnej w krajobrazie miejskim do dziś,
 - projektowania nowych elementów zabudowy i wyposażenia miasta dostosowywanych do tradycji miejsc, jego otoczenia oraz odpowiednich dla całego zespołu historycznego miasta,
 - utrzymania, podkreślenia i utrwalenia przebiegu historycznego przebiegu drogi w kierunku miejscowości Strużal (ul. Kościuszki),
 - utrzymanie linii regulacyjnych i linii zabudowy wzdłuż dróg historycznych, podziałów parcelacyjnych, oraz uzupełnienie pierzei w formie zabudowy zwartej,
- 16) na obszarze osiedla obowiązuje ochrona zasobów wód podziemnych i wód powierzchniowych,
- 17) tereny nadbrzeżne Jeziora Chełmżyńskiego wymagają wprowadzenia przyrodniczej otuliny ochronnej, jako kontynuację terenów zielonych Bulwaru 1000-lecia, w ramach kształtowania miejskiego systemu ekologicznego /MSE/,
- 18) utrzymanie bądź przebudowa istniejących oraz realizacja nowej zabudowy, a także zmiany zagospodarowania terenu nie mogą naruszać:
- a/ praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich,
 - b/ norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
 - c/ innych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych,
- 15/obowiązuje dostępność ogólna terenów publicznych;
- 16/zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska;
- 17/dopuszcza się możliwość wspólnego zainwestowania działek sąsiadujących, za zgodą właścicieli terenów;
- 18/obrysy projektowanych obiektów kubaturowych mają charakter postulatyczny, jako zasada ogólna kompozycji architektoniczno-przestrzennej;
- 19/wyposażenie osiedla w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej należy przeprowadzać w sposób kompleksowy.

III. Zasady infrastruktury technicznej.

- 17) obowiązek wyposażenia osiedla w urządzenia infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej w zakresie sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej;
- 18) adaptuje się istniejące urządzenia podziemne infrastruktury technicznej i dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub modernizację, na warunkach gestora sieci;
- 19) istniejące linie energetyczne i telekomunikacyjne napowietrzne przewiduje się sukcesywnie do likwidacji;
- 20) do czasu likwidacji linii SN 15 kV należy uwzględnić strefę ograniczonej zabudowy min. 6,5 m od osi linii po obu jej stronach;
- 21) urządzenia infrastruktury technicznej wymienione w pkt 1 projektować wyłącznie jako podziemne, w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych, w uzgodnieniu z dysponentami poszczególnych sieci, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 22) sieci kanalizacji sanitarnej należy rozwiązać w systemie grawitacyjnym, włączając się do projektowanej kanalizacji sanitarnej, przy skrzyżowaniu ul. Toruńskiej i Sikorskiego, o rzędnej dna studzienki 81,41 m npm;

- 23) sieci kanalizacji deszczowej należy rozwiązać w systemie grawitacyjnym, włączając się do projektowanej kanalizacji deszczowej, przy skrzyżowaniu ul. Toruńskiej i Sikorskiego, o rzędnej dna studzienki 82,32 m npm;
- 24) zasilanie w wodę rozwiązać poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci wodociągowej;
- 25) sieć wodociągową dostosować do możliwości zewnętrznego gaszenia pożarów;
- 26) ustala się punkt czerpania wody z jeziora, do celów p.poż.;
- 27) ustala się lokalizację studni publicznej – teren o symbolu planu ZP 4;
- 28) zasilanie stacji transformatorowych liniami kablowymi SN 15 kV, zasilanie odbiorców ze stacji transformatorowej liniami kablowymi NN 0,4 kV;
- 29) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne zaprojektować z możliwością przystosowania do potrzeb obrony cywilnej;
- 30) zaopatrzenie w gaz z istniejącej stacji redukcyjnej gazu;
- 31) rozbudowę sieci telekomunikacyjnej rozwiązać na bazie istniejącej miejskiej centrali telefonicznej;
- 32) projektowane obiekty wyposażać w proekologiczne systemy grzewcze.

Z up. BURMISTRZA
mgr Zdzisław Stasił
NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Miejskiej
URZĘDU MIASTA CHELMZY