

Projekt z dnia 19.08.2020 r.

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W CHEŁMŻY
z dnia r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
dla terenu położonego przy ul. Plażowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i 1086), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w uchwale nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r.

uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego przy ul. Plażowej, zwaną dalej planem.

2. Niniejszy uchwała stanowi zmianę:

- 1) uchwały nr VII/69/03 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, obejmującego obszar położony pomiędzy ul. Reja, Toruńską, a południowo-wschodnią granicą administracyjną miasta (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 138, poz. 1897);
- 2) uchwały nr V/42/07 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 12 sierpnia 2007 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kościuszki” w Chełmży obejmującej teren o symbolu planu AG 2, K 27 D ½ oraz część terenu ZP 3 (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 70, poz. 1144).

3. Podstawę do sporządzenia planu stanowi uchwała Nr XIII/113/20 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego przy ul. Plażowej.

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

§ 2. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią planu, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem terenu składającym się z numeru porządkowego i oznaczenia literowego;
- 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzna ściana budynku; linia ta nie dotyczy schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, podjazdów, które mogą być wysunięte poza linię zabudowy do 1,00 m, a także podziemnych części budynku;
- 4) istniejącej zabudowie do zachowania – należy przez to rozumieć istniejącą zabudowę z możliwością dokonywania rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania i innych działań inwestycyjnych, zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni (zimozielonej - całorocznej), w tym z dopuszczeniem zieleni wysokiej i średniowysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie tereny o różnym przeznaczeniu.

§ 4. 1. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera:

- 1) oznaczenia obowiązujące stanowiące ustalenia planu;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmża.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 5. Ustalenia dla terenu 1MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zabudowa do zachowania,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej od terenu 2 MW-U,
 - b) w zakresie poziomów hałasu ustala się, że teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie „E” ochrony ekspozycji historycznej panoramy miasta, w której obowiązuje:
 - a) pokrycie dachów o nachyleniu połaci od 30⁰ do 45⁰ dachówką ceramiczną lub materiałem naśladującym ceramiczne,
 - b) elewacje budynków tynkowane, w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem zastosowania drewna, kamienia, cegły;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,6,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 20%,
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 11,0 m (do rzędnej 100 m n.p.m.),
 - e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały,
 - f) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o nachyleniu połaci od 30⁰ do 45⁰ albo dach płaski,
 - g) należy zabezpieczyć miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej;

- minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w budynku mieszkalnym,
 - miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
 - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność komunikacyjna z ul. Rekreacyjnej znajdującej się poza granicami planu lub z drogi w terenie 3 KDD,
 - b) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło: z miejskiej sieci ciepłowniczej albo systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza,
 - f) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - i) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii typu kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - j) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
 - 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: wynosi 10%.

§ 6. Ustalenia dla terenu 2MW-U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) usługi dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zabudowa do zachowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) przez usługi nieuciążliwe należy rozumieć różnego rodzaju usługi, w tym również handel o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m², z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych społecznie,

- d) przez przedsięwzięcia uciążliwe społecznie należy rozumieć takie przedsięwzięcia jak: stolarnie, warsztaty samochodowe, lakiernie, handel i składowanie materiałów sypkich takich jak: węgiel, kruszywa, gruz i inne, instalacje do spopielenia zwłok (krematoria), prosektoria, blacharnie, instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, tworzyw sztucznych oraz innych materiałów do recyklingu, galwanizernie, drukarnie,
 - e) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej między terenem 3KDD i maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w odległości 15 m od terenu 3KDD (w tym wzdłuż placu do zawracania samochodów),
 - f) w zakresie poziomów hałasu ustala się, że teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się częściowo w strefie „E” ochrony ekspozycji historycznej panoramy miasta, w której obowiązuje:
- a) pokrycie dachów o nachyleniu połąci od 25⁰ do 45⁰ dachówką ceramiczną lub materiałem naśladującym ceramiczne,
 - b) elewacje budynków tynkowane, w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem zastosowania drewna, kamienia, cegły;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 25%,
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 11,0 m (do rzędnej 98,1 m n.p.m.),
 - e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały,
 - f) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połąci do 40⁰ albo dach płaski,
 - g) należy zabezpieczyć miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej:
 - minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - minimum 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w najniższej kondygnacji budynku mieszkalnego,
 - miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w przypadku wystąpienia usług minimum 1 miejsce;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność komunikacyjna z drogi w terenie 3KDD oraz ul. Kościuszki znajdującej się poza granicami planu,

- b) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych: z miejskiej sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło: z miejskiej sieci ciepłowniczej albo systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza,
 - f) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - i) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - j) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii typu kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
 - k) dopuszcza się budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 10%.

§ 7. Ustalenia dla terenu 3 KDD:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji - droga publiczna dojazdowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakaz ochrony istniejącego drzewostanu i wprowadzenia zieleni przydrożnej,
 - b) wycinka drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren znajduje się częściowo w strefie „E” ochrony ekspozycji historycznej panoramy miasta,
 - b) nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających (po granicach geodezyjnych działki) minimum 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nie występuje potrzeba określania;

- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmży.

§ 9. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc:

- 1) uchwała nr VII/69/03 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, obejmującego obszar położony pomiędzy ul. Reja, Toruńską, a południowo-wschodnią granicą administracyjną miasta (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 138, poz. 1897);
- 2) uchwała nr V/42/07 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 12 sierpnia 2007 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kościuszki” w Chełmży obejmującej teren o symbolu planu AG 2, K 27 D ½ oraz część terenu ZP 3 (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 70, poz. 1144).

§ 10. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Miasto Chełmża.

Przewodniczący Rady Miasta