

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 2025 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przy ul. Turystycznej w Chełmży.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, poz. 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130, 1907 i 1940) oraz uchwały Nr III/28/24 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przy ul. Turystycznej w Chełmży, po stwierdzeniu, że plan 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., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przy ul. Turystycznej w Chełmży, zwanego dalej planem.

2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek planu,
- 2) załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcie 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;
- 4) załącznik nr 4 zawierający dane przestrzenne do planu.

§ 2.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol terenu;
- 5) wymiarowanie;
- 6) przeznaczenie terenu.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ustępie 1 są oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym należy lokalizować budynki oraz wiaty i altany, z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast takie części budynku jak balkony, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie o więcej niż 2,0m;

- 2) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 3) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego.
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 4. W granicach obszaru objętego planem wydzielono liniami rozgraniczającymi jeden teren, zajmujący całą powierzchnię obszaru objętego planem, oznaczony symbolem 1MW z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych w formie kondygnacji podziemnych budynków mieszkalnych oraz jako odrębne obiekty;
- 2) dopuszcza się realizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wyłącznie w poziomie parteru.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach obszaru objętego planem ustala się maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba ustalania.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba ustalania.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny zieleni towarzyszącej zabudowie należy projektować jako ogólnodostępne przestrzenie publiczne.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,9,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 35%,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych do 10,0 m, z możliwością podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy, innej niż wymieniona w lit a i b, w tym m.in. słupy oświetleniowe i infrastruktura techniczna, do 12,0 m.
- 5) geometria dachów:
 - a) płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - b) kierunek kalenic dowolny;

- 6) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) kolorystyka budynków:
 - a) nakaz stosowania maksymalnie dwóch kolorów na elewacji budynków,
 - b) elewacje tynkowane w jasnych pastelowych odcieniach,
 - c) dopuszcza się pokrycia dachowe w kolorze matowym ceglastym, brązowym lub szarym;
- 8) ustala się wymóg zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej w formie parkingów naziemnych lub podziemnych w liczbie:
 - a) minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30m² powierzchni usługowej,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według przepisów odrębnych.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba ustalania.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny istniejących i projektowanych dróg;
- 2) ustala się dostępność komunikacyjną dla terenu 1MW z ul. Turystycznej oraz projektowanych dróg dojazdowych znajdujących się poza granicami planu.

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

- 1) budowa oraz przebudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną oraz do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
 - c) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn w granicach terenu w formie wolnostojących obiektów;
- 6) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 8) lokalizacja paneli fotowoltaicznych możliwa wyłącznie na dachach budynków;
- 9) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) obsługa terenów w zakresie sieci telekomunikacyjnej z projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;

- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach działki budowlanej lub do zbiorników i urządzeń wodnych w ramach małej retencji z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 12) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Sposób i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba ustalania.

§ 17. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej – 1500 m²;
- 2) ustala się wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej pod projektowaną stację transformatorową o minimalnych wymiarach – 5m x 5m;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dowolnej powierzchni działki celem regulacji granic, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz dla komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 18. Dla terenu 1MW ustala się stawkę procentową w wysokości 1%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 19. Dla terenu objętego planem tracą moc ustalenia zawarte w uchwale Nr LII/386/23 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ul. Tadeusza Kościuszki w Chełmży (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2024 r., poz. 487).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmży.

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

§ 22. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Chełmża.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Chełmży