

Projekt z dnia 25.08.2025r.

**UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY
z dnia r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
przy ul. Jaśminowej w Chełmży**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), 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., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przy ul. Jaśminowej w Chełmży, zwany dalej planem.

2. Podstawę do sporządzenia planu stanowi uchwała Nr II/15/24 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy ul. Jaśminowej w Chełmży.

§ 2. 1. Integralną częścią planu jest część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 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) 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 docieplenia budynku oraz podziemnych części budynku;
- 4) budynku garażowym – należy przez to rozumieć również budynek garażowo-gospodarczy.

§ 4. 1. Część graficzna planu stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały zawiera:

- 1) oznaczenia, które stanowią obowiązujące ustalenia planu;
 - 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmża;
 - 3) oznaczenia informacyjne.
2. Oznaczenia na części graficznej planu stanowiące obowiązujące ustalenia planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiarowanie;
 - 5) przeznaczenie terenu składające się z numeru porządkowego terenu oraz symbolu literowego.
3. Oznaczenia informacyjne na części graficznej planu nie stanowiące ustaleń planu: oznaczenie terenu zgodnie z uchwałą nr XXII/131/08 z dnia 29.10.2008r.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 5. Ustalenia dla terenów 1MNW, 2MNW:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania, a także rozbiórki, zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów budowlanych stanowiących zaplecze budowy, niezbędnych w okresie prowadzenia robót budowlanych,
 - c) na działce budowlanej dopuszcza się budowę maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku garażowego,
 - d) nakaz zastosowania identycznego materiału oraz koloru pokrycia dachów budynków w ramach tej samej działki budowlanej;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,4,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu: od 2,5 m do 6,0 m od granicy z drogami znajdującymi się poza planem oraz po elewacjach istniejących budynków,
 - f) w przypadku rozbiórki zabudowy znajdującej się w odległości mniejszej niż 6,0m od granicy z drogami znajdującymi się poza planem, dla nowej zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od granicy z drogami znajdującymi się poza planem,
 - f) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m, z wyłączeniem budynków garażowych, dla których ustala się maksymalnie 7,0 m,
 - g) kształt dachu: jedno, dwu lub wielospadowy o kacie nachylenia połąci do 45°,
 - h) poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,4 m nad poziomem terenu,
 - i) miejsca do parkowania:
 - należy zapewnić minimum jedno miejsce na mieszkanie na terenie działki budowlanej,
 - dopuszcza się minimum jedno miejsce na mieszkanie w garażu,
 - j) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 700m²;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz 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 oraz 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 ulic znajdujących się poza planem oraz drogi 1KR,
 - b) zaopatrzenie w wodę:

- z gminnej sieci wodociągowej,
- do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) odprowadzanie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo lub do gminnej sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w energię ciepłą: z systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza,
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
- h) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- i) należy zapewnić dostęp (faktyczny i prawny) do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

§ 6. Ustalenia dla terenu 1KDD:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania.
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) teren stanowi fragment drogi dojazdowej znajdującej się poza planem,
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu: po granicy geodezyjnej działki oraz na przedłużeniu granicy geodezyjnej działki sąsiedniej wraz z trójkątem widoczności;
- 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 oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;

- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu 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 z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

§ 7. Ustalenia dla terenu 1KR:

- 1) przeznaczenie terenów: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: 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, zgodnie z częścią graficzną planu: po granicach geodezyjnych działki oraz 8,0 m wraz z trójkątami widoczności;
- 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 oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej: 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 z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmży.

§ 8. W zakresie objętym niniejszą uchwałą, traci moc uchwała Nr XXII/131/08 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 29 października 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu położonego pomiędzy

ul. Chełmińskie Przedmieście oraz północnymi granicami administracyjnymi miasta (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 156, poz. 2427).

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

§ 10. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Miasta Chełmża.

Przewodniczący Rady Miasta