

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY
z dnia 2025 r.

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczącego terenu przy ul. gen. Józefa Hallera 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** (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.);

oraz: art. 14-20, art. 23-26, art. 30 **ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.);

w celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniających politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w szczególności polegający na ułatwieniu procesu inwestycyjnego na przeznaczonych do tego terenach, w wykonaniu Uchwały Nr XIII/102/25 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 3 kwietnia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczącego terenu przy ul. gen. Józefa Hallera w Chełmży, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Chełmża, przyjętego Uchwałą Nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r. i przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu niniejszego planu miejscowego,

uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dotyczący terenu przy ul. gen. Józefa Hallera w Chełmży.

Dział I
Przepisy ogólne

Rozdział 1
Zakres spraw i sposób regulacji

§ 1.

1. Ustala się na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej „planem”, tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczone numerem i symbolem, o których mowa w ust. 2.
2. Numer i symbol, o którym mowa w ust. 1, składa się kolejno z:
 - 1) kolejnego numeru terenu w ramach przeznaczenia;
 - 2) symbolu klasy/klas przeznaczenia terenu.

§ 2. Plan określa ustalenia, pogrupowane w dwunastu grupach ustaleń. Są to grupy:

- 1) **przeznaczenie terenów**, gdzie ustala się przeznaczenie terenów lub zasady ich zagospodarowania, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów, w tym zakaz zabudowy i określa się w zależności od występujących uwarunkowań i potrzeb:
 - a) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - b) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz wymagających przekształceń lub rekultywacji,
 - c) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
 - d) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - e) granice pomników zabytku i ich stref ochronnych,
 - f) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**, gdzie ustala się:

- a) dla istniejących i projektowanych elementów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności dla: osi i punktów widokowych, dominant kompozycji przestrzennej, charakterystycznych obiektów – ich cechy wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji,
 - b) wynikające z nich sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**, gdzie ustala się:
- a) wynikające z nich sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - b) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) **zasady kształtowania krajobrazu**, gdzie ustala się:
- a) wynikające z nich sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - b) granice i sposoby zagospodarowania krajobrazów priorytetowych;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**, gdzie ustala się przedmiot i zasady ochrony oraz określa się obiekty i tereny chronione postanowieniami planu miejscowego i wynikające z nich sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, gdzie w szczególności określa się zasady umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych, zieleni, w tym określa się wynikające z nich sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**, gdzie ustala się:
- a) obowiązkowo:
 - linie zabudowy,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
 - maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy,
 - maksymalną wysokość zabudowy,
 - gabaryty obiektów,
 - minimalną liczbę miejsc do parkowania – w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - b) w zależności od potrzeb:
 - sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
 - kolorystykę obiektów budowlanych,
 - pokrycie dachów,
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
 - maksymalną intensywność zabudowy,
 - linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
- 8) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem miejscowym, w której określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalne lub maksymalne:
- a) szerokości frontów działek,
 - b) powierzchnie działek,
 - c) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**, gdzie określa się:
- a) układ komunikacyjny wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych,
 - b) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**, gdzie określa się:
- a) układ sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami,
 - b) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz inne ustalenia stanowiące, gdzie ustala się:

- a) wynikające z nich sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, jak również określa się termin, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane,
- b) dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- c) dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

12) ustalenia dotyczące stawek procentowych, gdzie ustala się wysokości stawek procentowych, na podstawie których określa się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości.

§ 3. Brak ustaleń w poszczególnych grupach, o których mowa w § 2 oznacza, że przepisy odrębne regulują zagadnienie w sposób dostateczny lub na obszarze planu nie występują uwarunkowania, zagadnienia ani potrzeby wymagające szczegółowych regulacji. W szczególności na obszarze planu nie występują:

1) w grupie ustaleń „przeznaczenie terenów”:

- a) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- b) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- c) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji,
- d) obszary pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
- e) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- f) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe ani tereny służące organizacji imprez masowych,
- g) pomniki ząglady i ich strefy ochronne,
- h) tereny zamknięte ani strefy ochronne terenów zamkniętych;

2) w grupie ustaleń „zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego”: istniejące ani projektowane elementy zagospodarowania przestrzennego, w szczególności: osie i punkty widokowe, dominanty kompozycji przestrzennej, charakterystyczne obiekty;

3) w grupie ustaleń „zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu”:

- a) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
- b) tereny górnicze,
- c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- d) obszary osuwania się mas ziemnych;

4) w grupie ustaleń „zasady kształtowania krajobrazu”: krajobrazy priorytetowe.

§ 4. Załącznikami do niniejszej Uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

1) część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczącego terenu przy ul. gen. Józefa Hallera w Chełmży, w skali 1:1000, zwana dalej „częścią graficzną planu”, stanowiąca w całości Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały, zawierająca:

- a) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określone w Legendzie jako „Ustalenia”,
- b) informacje zawarte w zależności od potrzeb, niebędące ustaleniami planu miejscowego, określone w Legendzie jako „Informacje”,
- c) inne elementy:
 - nazwę planu miejscowego,
 - określenie skali w formie liczbowej i liniowej,
 - informację o układzie współrzędnych,
 - informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmża, przyjętego Uchwałą Nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r., z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego wraz z legendą,
 - legendę;

2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące Załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;

- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – stanowiące Załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące Załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały.

Rozdział 2

Definicje i objaśnienia użytych określeń

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) „geometrii dachu” – należy przez to rozumieć kształt dachu nad główną bryłą budynku, określony poprzez rodzaj dachu, parametry dachu, takie jak np. kąty nachylenia połaci dachowych i inne cechy; wyróżnia się podstawowe kształty dachu:
 - a) dach płaski – o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°,
 - b) połaciowy – jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, namiotowy itp.; ze względu na nachylenie połaci dachowych wyróżnia się dachy połaciowe:
 - półpłaskie, to jest o kącie nachylenia połaci dachowych 11-22°,
 - strome, to jest o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 22°,
 - mansardowe i półszczytowe, w których występują kąty nachylenia połaci charakterystyczne zarówno dla dachów półpłaskich jak i stromych,
 - c) inne – kolebkowy, krzywiznowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy, itp.,niezadaszone tarasy o powierzchni maksymalnie 10% powierzchni całkowitej kondygnacji głównej bryły budynku, nad którą znajduje się dach oraz zadaszenia: ganków, werandy, garaży, itp., których zadaszenia nie tworzą jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku jak również zadaszenia lukarn, wykuszy itp. nie zmieniają geometrii dachu;
- 2) „dachu dwuspadowym” – należy przez to rozumieć formę dachu połaciowego o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę – budynek o dachu dwuspadowym posiada minimum dwie ściany szczytowe; przez formę dachu dwuspadowego rozumie się także dach założony nad budynkiem o bryle złożonej, w którym dachy nad poszczególnymi częściami budynku posiadają formę dachu o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – należy przez to rozumieć przebiegającą przez obszar działki linię wyznaczoną w terenie na podstawie części graficznej planu miejscowego, ograniczającą tę część obszaru działki, na którym ustala się możliwość wznoszenia zabudowy; nieprzekraczalna linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 2,0 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggii, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp. jeżeli nie powoduje to naruszenia odległości wyznaczonych w przepisach odrębnych; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu i części podziemnych innych obiektów budowlanych; nie dotyczy urządzeń budowlanych, technicznych, wodnych, infrastruktury technicznej i drogowej;
- 4) „planie” – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą Uchwałą;
- 5) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 6) „teren” – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach planu;
- 7) „usługach” – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem:
 - a) usług publicznych – takich jak: usługi administracji, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi kultu religijnego i czynności religijnych, publiczne usługi: edukacji, nauki, zdrowia i pomocy społecznej, sportu i rekreacji (za wyjątkiem sportu wyczynowego), oraz ogólnodostępne usługi kultury i rozrywki, w tym muzea i biblioteki,
 - b) usług komercyjnych – takich jak: usługi handlu detalicznego, usługi biurowe, usługi turystyki (w tym usługi hotelarskie), usługi gastronomii, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, niepubliczne usługi zdrowia i edukacji, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, usługi handlu hurtowego o powierzchni nie większej niż 150 m² powierzchni użytkowej,

- c) usług rzemieślniczych – takich jak: szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, itp., oraz innej działalności na zasadzie analogii do wymienionych powyżej nie powodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń,
 - d) usług obsługi pojazdów – takich jak: stacje paliw, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe, itp.
- 8) „zabudowie towarzyszącej” – rozumie się przez to wolnostojące obiekty pomocnicze, budynki garażowe, gospodarcze i inne towarzyszące na działce budowlanej zabudowie o funkcjach wskazanych jako przeznaczenie terenu;
- 9) „zagospodarowaniu tymczasowym” – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, odmienny niż ustalony w ustaleniach planu dotyczących przeznaczenia terenu, dopuszczony na czas określony; zasady tymczasowego zagospodarowania terenów określają ustalenia planu;
- 10) „pasie nasadzeń zieleni izolacyjnej” – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o różnej wysokości, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, rodzimych, z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

Dział II

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 6.

1. Ustala się następujące rodzaje klas przeznaczenia terenów na obszarze planu:
- 1) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
 - 2) **U** – teren usług.
2. Rodzaj klasy przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 oznacza możliwość łącznego lub rozłącznego lokalizowania wskazanych klas przeznaczenia terenu.

§ 7. Przeznaczenie terenów dopuszcza, w zależności od potrzeb, lokalizację:

- 1) obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenów;
- 2) zabudowy towarzyszącej;
- 3) urządzeń budowlanych służących potrzebom właścicieli i użytkowników terenów, w tym: urządzeń technicznych związanych z obiektem budowlanym, zapewniających możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, między innymi służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także: przejazdów, ogrodzeń, placów postojowych i placów pod śmietniki;
- 4) infrastruktury technicznej;
- 5) dróg wewnętrznych, dojazdów i dojeżdż;
- 6) urządzeń wodnych i innych form zagospodarowania terenów, w szczególności służących prawidłowemu funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu;
- 7) zieleni zorganizowanej;
- 8) zbiorników wodnych oraz oczek wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację:

- 1) kempingów i pól biwakowych;
- 2) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii wiatru niestanowiących mikroinstalacji;
- 4) obiektów handlu obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 5) wysypisk odpadów komunalnych i składowisk odpadów przemysłowych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- § 9.** Obowiązuje kształtowanie zabudowy, urządzeń budowlanych i wodnych zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, realizowanymi poprzez pozostałe ustalenia planu.

§ 10. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania terenów, lokalizacja obiektów i zespołów zabudowy oraz kształtowanie ich kompozycji w sposób umożliwiający tworzenie przestrzeni o wysokim standardzie estetycznym, realizowanymi poprzez pozostałe ustalenia planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane, z wyłączeniem:

- 1) przedsięwzięć komunikacyjnych i z zakresu infrastruktury technicznej,
- 2) innych przedsięwzięć, jeżeli procedura oceny oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu na środowisko.

§ 12. Obowiązuje utrzymanie równowagi przyrodniczej poprzez:

- 1) zakaz, bez oczyszczenia, zrzutu wód opadowych z terenów komunikacji drogowej i terenów o innym przeznaczeniu powodującym ponadnormatywne zanieczyszczenie wód opadowych, do gruntu, rowów i do wód powierzchniowych;
- 2) zakaz magazynowania, składowania odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu;
- 3) nakaz zebrania wierzchniej warstwy gleby przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 4) ograniczenie prac niwelacyjnych do niezbędnego minimum;
- 5) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego;
- 6) zakaz wprowadzania takich zmian stosunków wodnych, które będą prowadziły do przesuszenia terenów obecnie podmokłych, w tym takich które położone są poza granicami planu;
- 7) ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum i przeprowadzanie jej w terminach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 8) nasadzenia rodzimych gatunków drzew i krzewów w celu zwiększenia trwałości biocenoz;
- 9) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

§ 13. W zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę ochrony środowiska:

- 1) obowiązuje rozbudowa systemu wodociągowego; obowiązuje podłączenie zabudowy do gminnego systemu wodno-kanalizacyjnego;
- 2) obowiązuje skanalizowanie terenu i włączenie do gminnego systemu kanalizacyjnego; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość gospodarki ściekami z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań gromadzenia i utylizacji ścieków sanitarnych;
- 3) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, w oparciu o gminny i powiatowy program gospodarki odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1, zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki, w tym poprzez powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych.

§ 14. Na obszarze planu obowiązuje zachowanie warunków akustycznych odpowiednich do ustalonego przeznaczenia terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.

1. Przy lokalizacji nowej zabudowy obowiązuje uwzględnienie uwarunkowań hałasowych wynikających z funkcjonowania dróg publicznych oraz zastosowanie rozwiązań chroniących tę zabudowę przed wpływem tego hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg publicznych sąsiadujących z istniejącą zabudową realizuje się z zastosowaniem rozwiązań chroniących tę zabudowę przed wpływem hałasu wynikającego z funkcjonowania dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 16. Obowiązuje lokalizacja zabudowy o parametrach i w sposób pozwalający na kształtowanie harmonijnego krajobrazu, realizowana zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17.

1. Dla fragmentu historycznego układu urbanistycznego miasta Chełmży położonego w granicach planu ustala się, oznaczoną na części graficznej planu, strefę „B” ochrony konserwatorskiej – ochrony struktur przestrzennych o wartościach kulturowych poza zespołem staromiejskim.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1., ustala się następujący zakres ochrony:
 - 1) nakaz zachowania historycznego podziału działek;
 - 2) nakaz zachowania zieleni wysokiej towarzyszącej zabudowie;
 - 3) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji zabudowy, utrzymanej w gamie barw ziemi, np. w odcieniach „ciepłej” szarości, naturalnego piasku;
 - 4) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie usytuowania, gabarytu i formy architektonicznej nawiązującej do zabudowy o wartości historyczno-kulturowej na zasadzie „dobrego sąsiedztwa”;
 - 5) wyklucza się możliwość budowy budynków stanowiących dominanty wielkogabarytowe, łączące w bryle kilka działek;
 - 6) nakaz prowadzenia robót budowlanych, w tym związanych z zagospodarowaniem terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 18.

1. Ochroną obejmuje się położone w granicach strefy, o której mowa w § 17 ust. 1, oznaczone na części graficznej planu zabytkowe budynki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków:
 - 1) Progimnazjum Realne, obecnie Zespół Szkół Ponadpodstawowych wraz z salą gimnastyczną, zlokalizowane przy ul. Hallera 23;
 - 2) kamienica położona przy ul. Hallera 27;
 - 3) kamienica położona przy ul. Hallera 31;
 - 4) willa Nova Deutsches Vereinhaus, obecnie szkoła muzyczna, zlokalizowana przy ul. Hallera 25.
2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) nakaz utrzymania nawierzchni z kostki kamiennej na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr 39, obręb ewidencyjny 03;
 - 2) nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tj. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych wraz z stolarką, z zastrzeżeniem § 17 ust. 2;
 - 3) zakaz ocieplania elewacji zabudowy budynków;
 - 4) nakaz zachowania witraży osadzonych w stolarce okiennej i drzwiowej w budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1;
 - 5) w przypadku złego zachowania stolarki okiennej i drzwiowej w budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, obowiązuje nakaz jej odtworzenia według przekazów ikonograficznych.

§ 19.

1. Na obszarze planu wyznacza się strefę „K” ochrony miejskiego krajobrazu kulturowego.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) ochronę ekspozycji obiektów historycznych tworzących historyczny krajobraz miasta;
 - 2) podkreślenie lokalnych dominant historycznej zabudowy;
 - 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej.

§ 20.

1. Ochroną obejmuje się znaczone na części graficznej planu murowane ogrodzenie o wartości historyczno-kulturowej.
2. Obowiązuje ochrona ogrodzenia, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zachowania istniejącego przebiegu, historycznej formy i użytych materiałów.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 21.** Nakaz kształtowania przestrzeni publicznych bez barier architektonicznych.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 22.

1. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania przestrzennego i form zabudowy w sposób uwzględniający wyznaczone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów nieprzekraczalne linie zabudowy określone na części graficznej planu i w sposób zgodny z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych.
2. W przypadku sytuowania budynków ścianą bez okien i drzwi zwróconą w stronę sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się lokalizację:
 - 1) na granicy z sąsiednią działką budowlaną zabudowy towarzyszącej, jeśli na sąsiedniej działce budowlanej znajduje się zabudowa zlokalizowana w odległości mniejszej niż 3 metry od tej samej granicy;
 - 2) zabudowy w odległości 1,5 metra od granicy sąsiedniej działki budowlanej jeśli na sąsiedniej działce budowlanej znajdują się budynki zabudowy towarzyszącej zlokalizowane w odległości mniejszej niż 3 metry od tej samej granicy.
3. Realizacja zabudowy zgodnie z ust. 2 wymaga zachowania przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i warunków ochrony przeciwpożarowej.
4. Dopuszcza się zbliżenie budynków lub tymczasowych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną do granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie minimalnych odległości od dróg publicznych wynikających z przepisów odrębnych.

§ 23.

1. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania terenu i form zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wskaźnikami kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Wyznaczone w ustaleniach szczegółowych dla terenów wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą obiektów budowlanych związanych z budową systemów infrastruktury technicznej oraz dróg i ciągów pieszych.
3. Dopuszcza się maksymalną wysokość budowli:
 - 1) związanych z infrastrukturą techniczną: 20 m;
 - 2) dla pozostałych budowli: 10 m.
4. Wyznaczona w ustaleniach szczegółowych dla terenów maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 24.

1. Budowa nowego obiektu, rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc do parkowania.
2. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) co najmniej jednego miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) co najmniej dwa miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni lokalu lub budynku usługowego;
 - 2) w budynkach o funkcji mieszanej wskaźniki ustalone w pkt 1 stosuje się odpowiednio;
 - 3) sposób realizacji – dowolny.
3. Ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Istniejące w dniu uchwalenia planu budynki, które nie spełniają ustalonych planem zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu uznaje się za zgodne z planem. Dla budynków tych dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejących: formy dachu, kąta nachylenia połaci dachowych, ich kolorystyki lub dostosowanie ich do ustalonych planem wskaźników;
- 2) taką ich rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę, która ma na celu poprawę ich bezpieczeństwa użytkowania, funkcjonalności, modernizację, polepszenie ich parametrów charakterystyki energetycznej, która nie będzie powodowała przekroczenia wartości wskaźników kształtowania

- zagospodarowania terenu i form zabudowy istniejących w dniu uchwalenia planu o więcej niż 10% tej wartości;
- 3) ich odbudowę, która nie spowoduje przekroczenia wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy istniejących w dniu uchwalenia planu o więcej niż 10% tej wartości;
 - 4) zmianę sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na użytkowe.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 26.

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontów nowych działek – 20 m;
 - 2) minimalna powierzchnia nowych działek – 1000 m²;
 - 3) kąt położenia granic działek gruntu w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi – 60° do 120°.
2. Wyznaczone w ust. 1 graniczne parametry nowych działek nie obowiązują dla działek przewidzianych dla lokalizacji budowli i budynków systemów infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- #### § 27.
- Ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym tworzonym przez system drogowy, w skład którego wchodzi położone poza granicami planu drogi publiczne.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 28.

1. W zakresie sieci elektroenergetycznej obowiązuje budowa nowych i rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze objętym planem.
2. Dopuszcza się:
 - 1) remont, przebudowę, rozbiórkę istniejących linii elektroenergetycznych;
 - 2) skablowanie istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej;
 - 3) zmianę przebiegu sieci elektroenergetycznej;
 - 4) sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.
3. Ustalenie ust. 2 pkt 4 nie dotyczy granicy działki z działką drogową.
4. Istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci.

§ 29.

1. W zakresie sieci wodociągowej obowiązuje rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do obsługi zabudowy na całym obszarze objętym planem.
2. Obowiązuje wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe lub inne zabezpieczenie terenu w zakresie przeciwpożarowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Rozbudowa sieci wodociągowej wymaga zapewnienia w niezbędnym zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

- #### § 30.
- W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje rozbudowa sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do obsługi zabudowy na całym obszarze objętym planem.

- #### § 31.
- Obowiązuje, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1, odprowadzenie wód deszczowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

- #### § 32.
- W zakresie sieci gazowej obowiązuje rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w gaz zabudowy na całym obszarze objętym planem.

- § 33. W zakresie sieci telekomunikacyjnej obowiązuje rozbudowa sieci teletechnicznej, telekomunikacyjnej i sieci teleinformatycznej, w zakresie niezbędnym do wyposażenia w nią zabudowy na całym obszarze objętym planem.
- § 34. Wyklucza się lokalizację nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.
- § 35. Obowiązuje zaopatrzenie zabudowy w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.
- § 36. Na obszarze objętym planem obowiązuje zabezpieczenie w niezbędnym zakresie: systemu alarmowego i systemu wczesnego ostrzegania, alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę pitną oraz innych obiektów i urządzeń służących realizacji zadań obrony cywilnej mających na celu zapewnienie ochrony ludności przed niebezpieczeństwami wynikającymi z działań wojennych, klęsk żywiołowych i zagrożeń środowiskowych.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz inne ustalenia stanowiące

- § 37. Wyklucza się tymczasowe zagospodarowanie, z zastrzeżeniem tymczasowego zagospodarowania związanego z budową infrastruktury technicznej i realizacją inwestycji zgodnych z ustaleniami planu.

Dział III

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MW-U

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 38.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**
2. Dopuszcza się lokalizację poszczególnych funkcji:
 - 1) w jednym budynku bez ustalania proporcji między poszczególnymi funkcjami;
 - 2) w odrębnych budynkach.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- § 39. Obowiązuje realizacja oznaczonego na części graficznej planu pasa nasadzeń zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4 m od granicy planu. Dopuszcza się zajęcie tego pasa pod obiekty budowlane, w tym utwardzenie terenu, na powierzchni nie większej niż 20% pasa.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- § 40. Teren położony jest w granicach oznaczonej na części graficznej planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej – ochrony struktur przestrzennych o wartościach kulturowych poza zespołem staromiejskim, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 17.
- § 41. Teren położony jest w granicach oznaczonej na części graficznej planu strefy „K” ochrony miejskiego krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 19.
- § 42. Dla obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 18.
- § 43. W granicach terenu znajduje się murowane ogrodzenie, dla którego obowiązują przepisy ogólne w § 20.

Rozdział 4

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 44.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, w odległości:
 - 1) 6 m od wschodniej granicy planu;
 - 2) wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.
2. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 50%.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- 1) dla obszaru działki o identyfikatorze 041501_1.0003.38/1: 10%;
 - 2) dla pozostałej części terenu: 20%.
4. Ustala się nadziemną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej:
- 1) minimalna: 0,01;
 - 2) maksymalna: 1,2.
5. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – 1,8.
6. Ustala się, z zastrzeżeniem § 23 ust. 4, następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej, mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowo-przemysłowej, usługowo-przemysłowej: 12 m,
 - b) budynku, o którym mowa w § 18 ust. 1 pkt 4: 10 m,
 - c) towarzyszącej: 6 m;
 - 2) gabaryty zabudowy:
 - a) forma zabudowy: dowolna,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
 - c) geometria dachu:
 - dach płaski,
 - połaciowy dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych – 11°-50°.
- § 45. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 24.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

- § 46. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

Dział IV

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1U

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 47.

1. Ustala się przeznaczenie terenu: **U - teren usług.**
2. Spośród usług dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług publicznych.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- § 48. Obowiązuje realizacja oznaczonego na części graficznej planu pasa nasadzeń zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4 m od granicy planu. Dopuszcza się zajęcie tego pasa pod obiekty budowlane, w tym utwardzenie terenu, na powierzchni nie większej niż 20% pasa.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- § 49. Teren położony jest w granicach oznaczonej na części graficznej planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej – ochrony struktur przestrzennych o wartościach kulturowych poza zespołem staromiejskim, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 17.
- § 50. Teren położony jest w granicach oznaczonej na części graficznej planu strefy „K” ochrony miejskiego krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 19.

§ 51. Dla obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 18.

§ 52. W granicach terenu znajduje się murowane ogrodzenie, dla którego obowiązują przepisy ogólne w § 20.

Rozdział 4

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 53.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, w odległości:
 - 1) 6 m od wschodniej granicy planu;
 - 2) 6 m od południowej granicy planu;
 - 3) wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.
2. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 40%.
3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%.
4. Ustala się nadziemną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej:
 - 1) minimalna: 0,01;
 - 2) maksymalna: 1,5.
5. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – 2,0.
6. Ustala się, z zastrzeżeniem § 23 ust. 4, następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej: 27 m,
 - b) pomocniczej: 6 m;
 - 2) gabaryty zabudowy:
 - a) forma zabudowy: dowolna,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna,
 - c) geometria dachu:
 - dach płaski,
 - dach połaciowy dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych – 11°-65°.

§ 54. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 24.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 55. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

Dział V

Przepisy końcowe

§ 56. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmża.

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

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej Chełmży