

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Św. Jana i Gen. Władysława Sikorskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zmiany Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; zmiany Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901), w związku z uchwałą nr XI/78/11 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 1 grudnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Św. Jana i Gen. Władysława Sikorskiego, po stwierdzeniu, że 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Św. Jana i Gen. Władysława Sikorskiego, zwaną dalej planem.

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

§2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na obszarze objętym planem przepisy prawa miejscowego.

2. Oprócz przepisów niniejszej uchwały na obszarze objętym planem mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 3. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 kwietnia 2012r. do 19 maja 2012r.

- 1) załącznik nr 1, rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża ” w skali 1:25 000;
- 2) załącznik nr 2, rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3, rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

2. Na potrzeby publikacji planu w Dzienniku Urzędowym, dokonano podziału rysunku planu na arkusze formatu A4:

- 1) arkusz nr 1 zawierający rysunek planu;
- 2) arkusz nr 2 zawierający oznaczenia do rysunku planu;
- 3) arkusz nr 3 zawierający wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

§ 4. 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. Nr 80, poz. 717, 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 wysunięte lico budynku; linia ta nie odnosi się do infrastruktury technicznej, 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 podstawową zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997;
 - 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
 - 9) ogrodzeniu ażurowym – ogrodzenie, w którym część ażurowa (otwory, prześwity) stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
 - 10) 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;
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa lub normami aktualnymi na dzień przyjęcia niniejszej uchwały.

§5. 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
- 7) warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

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

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 2) 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.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§6.1. Na rysunku planu, jako ustalenia zmiany planu, stanowi się następujące oznaczenia obowiązujące:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowanie;
- 6) infrastruktura techniczna – gazociąg ze strefą ochronną.

2. Wyznacza się teren o następującym przeznaczeniu, zgodnie z symbolem na rysunku planu:

- 1Kx – teren komunikacji – ciąg pieszy,
- 2U – teren zabudowy usługowej;

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

- 1) w zakresie infrastruktury technicznej, ustala się:
 - a) obsługę techniczną obszaru zapewnia się poprzez istniejącą lub projektowaną infrastrukturę techniczną,

- b) infrastrukturę techniczną należy budować, rozbudowywać i przebudowywać itp. na warunkach określonych przez właściwego gestora sieci,
 - c) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w pierwszej kolejności w terenach komunikacyjnych, a w przypadku braku takiej możliwości, w innych terenach za zgodą właściciela albo użytkownika wieczystego gruntu,
 - d) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, o parametrach sieci dostosowanych do wymogów przeciwpożarowych, na warunkach gestora sieci,
 - e) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do gminnej kanalizacji sanitarnej,
 - f) nakaz odprowadzania wód opadowych (roztopowych) do gminnej kanalizacji deszczowej;
 - g) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowej na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - h) dostęp do energii elektrycznej poprzez podłączenie się do stacji transformatorowej linią kablową;
 - i) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - czasowe gromadzenie odpadów stałych w przenośnych pojemnikach na wyznaczonym miejscu w obrębie działki, wskazana segregacja odpadów,
 - wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - j) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - projektowane obiekty wyposażać w proekologiczne systemy grzewcze;
 - k) w zakresie zaopatrzenia w gaz z istniejącej sieci gazowej;
 - l) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnej ustala się następujące zasady:
- a) nakaz wykonania nowej sieci telekomunikacyjnej jako kablowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 8. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1Kx:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren komunikacji - ciąg pieszy.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji nośników reklamowców i tablic informacyjnych;
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych;
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - b) nakaz stosowania nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w terenie nie występują obszary, ani obiekty wymagające ochrony, w tym wpisane do rejestru zabytków;

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 kwietnia 2012r. do 19 maja 2012r.

- b) jeśli w trakcie przeprowadzenia robót budowlanych ziemnych w granicach objętych planem, został odkryty przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się:
- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - niezwłocznie zawiadomić o tym Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta Chełmży.
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: chodniki, zieleni, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania ciągu pieszego i terenów przyległych;
 - c) teren przeznaczony na cele publiczne, o dostępności ogólnej;
- 6) warunki łączenia i podziału nieruchomości
- a) dopuszcza się wydzielenie działek dla celów komunikacji i infrastruktury technicznej o wielkości bez ograniczeń;
 - b) dopuszcza się bez ograniczeń podziały nieruchomości w celu przyłączenia fragmentu działki do nieruchomości sąsiedniej;
 - c) dopuszcza się łączenie działek;
 - d) minimalna wielkość działki – nie ustala się;
 - e) minimalna szerokość frontu działki – nie ustala się.
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dla gazociągu niskiego ciśnienia PE180 wyznacza się strefę kontrolowaną, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu o szerokości 1m; nakaz uzgodnienia wszelkich prac inwestycyjnych w ww strefie oraz przebudowy, remontu i modernizacji istniejącego gazociągu z gestorem sieci;
 - b) w strefie kontrolowanej wyznaczonej dla gazociągu ustala się:
 - zakaz lokalizacji budynków i budowli (nie dotyczy przepustów technicznych),
 - zakaz nasadzeń drzew i krzewów mogących zagrozić trwałości gazociągu,
 - nakaz zapewnienia dostępu do gazociągu.
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji - obsługę komunikacyjną zapewnia się z drogi publicznej dojazdowej (ul. Św. Jana);
- 9) ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

§ 9. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
 - b) dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie ażurowych, o maksymalnej wysokości 1,7m;
 - c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 kwietnia 2012r. do 19 maja 2012r.

- a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - b) nakaz stosowania nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) w terenie nie występują obszary, ani obiekty wymagające ochrony, w tym wpisane do rejestru zabytków;
 - b) jeśli w trakcie przeprowadzenia robót budowlanych ziemnych w granicach objętych planem, został odkryty przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się:
 - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - niezwłocznie zawiadomić o tym Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta Chełmży.
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 10,0m,
 - b) kształt dachu – jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą, kąt nachylenia połaci dachu do 45°, kryte materiałami nawiązującymi do tradycyjnej dachówki;
 - c) kalenica dachu – w układzie prostopadłym do drogi;
 - d) szerokość elewacji frontowej budynku – maksymalnie 50m,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - f) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimalny 0,1 oraz maksymalny 0,8;
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
 - h) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszcza się wydzielenie działek dla celów komunikacji i infrastruktury technicznej o wielkości bez ograniczeń;
 - b) dopuszcza się bez ograniczeń podział nieruchomości w celu przyłączenia fragmentu działki do nieruchomości sąsiedniej;
 - c) dopuszcza się łączenie działek;
 - d) minimalna wielkość działki – nie ustala się;
 - e) minimalna szerokość frontu działki – nie ustala się.
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - b) nakaz pozostawienia istniejącego lub wybudowania nowego placu zabaw;
 - c) nakaz realizacji pasa zieleni urządzonej wokół placu zabaw;
 - d) nakaz zapewnienia dostępu do placu zabaw;
 - e) dla gazociągu niskiego ciśnienia PE180 wyznacza się strefę kontrolowaną, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu o szerokości 1m; nakaz uzgodnienia wszelkich prac inwestycyjnych w ww strefie oraz przebudowy, remontu i modernizacji istniejącego gazociągu z gestorem sieci;
 - f) w strefie kontrolowanej wyznaczonej dla gazociągu ustala się:

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 kwietnia 2012r. do 19 maja 2012r.

- zakaz lokalizacji budynków i budowli (nie dotyczy przepustów technicznych),
 - zakaz nasadzeń drzew i krzewów mogących zagrozić trwałości gazociągu,
 - nakaz zapewnienia dostępu do gazociągu,
 - dopuszcza się zastosowanie nawierzchni utwardzonej łatwo rozbieralnej;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
- a) obsługę komunikacyjną zapewnia się z drogi publicznej dojazdowej (ul. Św. Jana);
 - b) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych w granicach posesji, do której inwestor posiada tytuł prawny - minimum 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- do czasu realizacji ustaleń planu tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.
- 10) ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10%.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmży.

§ 11. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w zakresie objętym uchwałą, tracą moc ustalenia uchwały Nr XXX/250/06 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 13 czerwca 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża dla terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową, północną granicą administracyjną miasta, Chełmińskim Przedmieściem i brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 113, poz. 1676).

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

§ 13. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Miasta Chełmży.

Przewodniczący Rady Miejskiej

.....