



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 9 sierpnia 2016 r.

Poz. 2852

### UCHWAŁA Nr XXIV/140/2016 RADY MIASTA CHEŁMNA

z dnia 18 lipca 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu powojaskowego przy ul. Biskupiej w Chełmnie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961) oraz uchwały Nr VI/33/2015 Rady Miasta Chełmna z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu powojaskowego przy ul. Biskupiej w Chełmnie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna przyjętego uchwałą nr XXV/151/2008 Rady Miasta Chełmna z dnia 28 października 2008 r. uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna dla terenu powojaskowego przy ul. Biskupiej w Chełmnie, zwaną dalej planem.

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

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jako załącznik nr 3.

§ 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 (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.);
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta ściana frontowa (lico) budynku; linia ta nie dotyczy schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, podjazdów, a także nie dotyczy podziemnych części budynku.

§ 4.1. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią ustaleń planu, zawiera:

- 1) oznaczenia, które stanowią ustalenia planu;
- 2) oznaczenia terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmna.
  2. Oznaczenia na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały - stanowiące obowiązujące ustalenia planu:
    - granica obszaru objętego planem,

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - wymiarowanie,
  - strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
  - obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
  - przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu składającym się z numeru porządkowego i oznaczenia literowego.
3. Oznaczenia elementów informacyjnych na rysunku planu:
- granica terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej,
4. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:
- MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - U teren zabudowy usługowej,
  - KP teren komunikacji, parking,
  - KDL teren komunikacji, droga publiczna, lokalna,
  - KDD teren komunikacji, droga publiczna, dojazdowa,
  - E teren infrastruktury technicznej, elektroenergetyka,
  - ZP teren zieleni urządzonej,
  - ZP-KP teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem parkingu, oznaczone numerem porządkowym od 1 do 12.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem**

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obszar objęty planem zalicza się do terenu „zabudowy śródmiejskiej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar objęty planem położony jest na terenie Chełmińskiego Parku Krajobrazowego, należy stosować przepisy odrębne;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu właściwych przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 131 „Zbiornik międzymorenowy Chełmno”, obowiązują ustalenia przepisów odrębnych;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku obowiązujące dla poszczególnych terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren planu znajduje się na obszarze byłej jednostki wojskowej wpisanej wraz z obiektami historycznymi do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objętej strefą „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązuje:
  - a) nakaz zachowania i konserwacji ceglano-stalowego historycznego ogrodzenia, z jego detalami nawiązującymi do stylu secesyjnego, a istniejące elementy współczesne dostosować do części historycznej,
  - b) przy zagospodarowaniu terenu nakaz stosowania nawierzchni z materiałów naturalnych (np. kostka kamienna, płyty kamienne, nawierzchnie żwirowe i gruntowe) z możliwością zachowania istniejących nawierzchni asfaltowych również w przypadku wymiany oraz poszerzenia terenu 5KDD do ustalonych parametrów technicznych;
- 2) ustala się ochronę budynków wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) wykaz obiektów:
    - ul. Biskupia 16C, budynek mieszkalny,

- ul. Biskupia 16D, budynek mieszkalny,
  - ul. Biskupia 16, budynek oficerski,
  - cztery budynki na terenie koszar wojskowych,
- b) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków obowiązuje:
- zakaz ocieplania budynków z zewnątrz,
  - zakaz tynkowania ścian lub detali architektonicznych ceglanych nieotynkowanych,
  - nakaz utrzymania na wskazanych obiektach lub w przypadku zastosowania nowego pokrycia, dachówki ceramicznej ceglastej karpiówki, kształtów dachów (kątów nachylenia), doświetlenia w formie „wolicz oczu”,
  - dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków tylko i wyłącznie w celu budowy urządzeń technicznych takich jak winda, podjazdy dla niepełnosprawnych;
  - nakaz zachowania historycznych gabarytów, brył, detalu architektonicznego, w tym kształtu historycznych otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów szyb,
  - nakaz zastosowania podczas remontów, wymiany zniszczonych elementów materiałów zblizonych pod względem fizyczno-mechanicznym do oryginalnych, odtworzenie kolorystyki tynków historycznych jak zachowanych jeszcze na niektórych elewacjach – w kolorze piaskowym, oczyszczenie ceglanych detali z farby, odtworzenie według podziałów i materiałów historycznych detali architektonicznych, w tym podziałów stolarek okiennych,
  - nakaz zachowania i konserwacji drewnianego, dekoracyjnego gzymsu kordonowego,
  - zakaz montowania na elewacjach elementów instalacji technicznych, zaś drobne elementy jak przewody należy umieszczać natynkowo, bądź w załamaniach architektonicznych, tak aby były jak najmniej widoczne,
  - nakaz zbitcia betonowych opasek wokół budynków historycznych i położenia warstwy odsączającej w głąb ziemi wody opadowe szerokości do około 0,5m (warstwy piasku i na wierzchu żwirku lub drobnych kamieni);
- 3) prace przy obiektach wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej należy prowadzić zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów dotyczących ochrony zabytków.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się ogólnodostępne tereny stanowiące przestrzeń publiczną, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 5KDD;
- 2) zakaz lokalizacji przy granicy z przestrzenią publiczną ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych) oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych;
- 3) pozostałe wymagania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 9. 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określania.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania.

§ 12. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z publicznej drogi gminnej ulicy Biskupiej znajdującej się poza obszarem objętym planem;

- 2) dostępność komunikacyjna nieruchomości z drogi publicznej dojazdowej, poprzez istniejące i projektowane zjazdy;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie gospodarki ściekami sanitarno-bytowo-gospodarczymi, ustala się odprowadzanie do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych, w tym z ulic, parkingów, utwardzonych placów, po odpowiednim podczyszczeniu, ustala się odprowadzanie do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 6) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych, zbiorczych źródeł ciepła lub z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej na obszarze objętym planem lub poza obszarem objętym planem stacji transformatorowej;
- 10) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę infrastruktury technicznej;
- 11) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii (np.: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, elektrownie wiatrowe), o mocy do 100 kW.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- a) dla terenu 11U zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
- b) dla pozostałych terenów nie występuje potrzeba określania.

§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 16. Ustalenia dla terenu 1KDL:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga publiczna, lokalna;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren położony jest w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, znaków informacyjnych,
  - c) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 8;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) poszerzenie terenu w ciągu ulicy Gen .Jastrzębskiego,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: maksymalnie 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 0%.

§ 17. Ustalenia dla terenu 2ZP:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren położony jest w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację:
    - obiektów małej architektury,

- ciągu pieszego łączącego ulicę Biskupią z ulicą Gen. Jastrzębskiego,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 0%.

§ 18. Ustalenia dla terenu 3MW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne określone w §6,
  - b) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie poziomów hałasu ustala się, że tereny należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren położony jest w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) na terenie znajduje się budynek wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
  - c) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) istniejący budynek ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków do zachowania, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych określonych w § 7 pkt 2,
  - b) nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków,
  - c) intensywność zabudowy: nie występuje potrzeba określania,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie występuje potrzeba określania,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
  - f) wysokość zabudowy: nie występuje potrzeba określania,
  - g) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - po linii rozgraniczającej teren od strony terenu 5KDD,
    - w odległości 4,0 m od granicy terenu zamkniętego, zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) obowiązują zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach planu, w ilości minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
  - i) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) zakaz lokalizacji reklam, dopuszcza się znaki informacyjne;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 20%.

§ 19. Ustalenia dla terenu 4U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren położony jest w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) na terenie znajdują się dwa budynki wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
  - c) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) istniejące budynki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków do zachowania, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych określonych w § 7 pkt 2,
  - b) dopuszcza się budowę budynków garażowych w pasie terenu między istniejącymi budynkami a granicą z terenem 2ZP,
  - c) dopuszcza się lokal mieszkalny w budynku usługowym,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna – nie występuje potrzeba określania, maksymalna 2,5,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 80%,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynki istniejące – nie występuje potrzeba określania,
    - budynki garażowe - do 5,0 m,
    - inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie określa się,
  - g) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy po linii rozgraniczającej teren od strony terenu 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
  - h) gabaryty i parametry nowych obiektów:
    - budynki garażowe: jednokondygnacyjne,
    - kształt dachu: dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, o nachyleniu połaci 15<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>,
    - obiekty architektonicznie nawiązujące do zabudowy w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej,
  - i) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach planu, w ilości minimum 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, a w przypadku usług administracji – minimum 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
  - j) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - k) zakaz lokalizacji reklam, dopuszcza się znaki informacyjne;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 20%.

#### § 20. Ustalenia dla terenu 5KDD:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga publiczna, dojazdowa;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren położony jest w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, znaków informacyjnych,
  - c) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 8;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: minimalnie 6,0 m, maksymalnie 20,0 m wraz z placem nawrotowym, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w terenie należy zrealizować albo pieszo-jezdnię albo jezdnię z co najmniej jednostronnym chodnikiem,
  - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 0%.

#### § 21. Ustalenia dla terenu 6U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren położony jest w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) na terenie znajduje się budynek wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
  - c) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) istniejący budynek ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków do zachowania, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych określonych w § 7,
  - b) istniejąca budynek nie ujęty w ewidencji zabytków do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki,
  - c) dopuszcza się budowę budynków usługowych, a także realizację zbiorczej kotłowni,
  - d) dopuszcza się lokal mieszkalny w budynku usługowym,

- e) intensywność zabudowy: minimalna – nie występuje potrzeba określania, maksymalna 2,0,
  - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 80%,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
  - h) wysokość zabudowy:
    - budynki istniejące – nie występuje potrzeba określania,
    - budynki usługowe, kotłownia - maksymalnie 15,0 m,
    - komin i inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej - nie określa się,
  - i) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - po linii rozgraniczającej teren od strony terenu 5KDD,
    - w odległości 4,0 m od granicy terenu zamkniętego, zgodnie z rysunkiem planu;
  - j) gabaryty i parametry nowych obiektów:
    - budynek usługowy, kotłownia: maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
    - kształt dachu: dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, o nachyleniu połaci 25<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>,
    - obiekty architektonicznie nawiązujące do zabudowy w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej,
  - k) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach planu, w ilości minimum 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, a w przypadku usług administracji – minimum 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
  - l) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce parkingowe,
  - ł) zakaz lokalizacji reklam, dopuszcza się znaki informacyjne;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 20%.

#### § 22. Ustalenia dla terenu 7ZP-KP:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem parkingu,
  - b) parking nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni terenu;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren położony jest w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) nakaz zachowania i uzupełnień, pielęgnacja i odtworzenie alejowych nasadzeń drzew i szpalerów, z dopuszczeniem wycinki w zakresie niezbędnym dla realizacji ustaleń planu,
  - c) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7 ust. 1;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 8;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: nie występuje potrzeba określania,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie występuje potrzeba określania,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
  - d) zakaz lokalizacji reklam, dopuszcza się znaki informacyjne;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 0%.

#### § 23. Ustalenia dla terenu 8KP:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji, parking;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren położony jest w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7 ust.1;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: nie występuje potrzeba określania,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie występuje potrzeba określania,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 0%.

§ 24. Ustalenia dla terenu 9MW-U:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) powierzchnia całkowita lokali usługowych w budynku mieszkalnym nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) obowiązują ustalenia ogólne określone w §6,
  - b) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie poziomów hałasu ustala się, że tereny należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren położony jest w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) na terenie znajdują się dwa budynki wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
  - c) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) istniejące budynki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków do zachowania, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych określonych § 7 pkt 2,
  - b) nie dopuszcza się budowy nowych budynków,
  - c) intensywność zabudowy: nie występuje potrzeba określania,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie występuje potrzeba określania,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - f) wysokość zabudowy: nie występuje potrzeba określania,
  - g) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: po linii rozgraniczającej tereny od strony terenu 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
  - h) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach planu, w tym również w garażach na terenie, do którego posiada się tytuł prawny, w ilości:
    - minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
    - minimum 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej w przypadku usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jeden lokal usługowy,
  - i) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) zakaz lokalizacji reklam, dopuszcza się znaki informacyjne;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 20%.

§ 25. Ustalenia dla terenu 10U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren położony jest w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) na terenie znajduje się budynek wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
  - c) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:



- a) istniejący budynek ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków do zachowania, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych określonych § 7 pkt 2,
  - b) dopuszcza się lokal mieszkalny w budynku usługowym,
  - c) istniejący budynek nie ujęty w ewidencji zabytków do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania na garaż oraz rozbiórki,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – nie występuje potrzeba określania, maksymalna – 2,5,
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 80%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
  - g) wysokość zabudowy:
    - istniejące budynki – nie występuje potrzeba określania,
    - budynek garażowy - maksymalnie 5,0 m,
  - h) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy po linii rozgraniczającej teren od strony terenu 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
  - i) gabaryty i parametry obiektów:
    - budynek garażowy: jednokondygnacyjny,
    - kształt dachu: dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, o nachyleniu połaci 15<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>;
    - obiekty architektonicznie nawiązujące do zabudowy w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej,
  - j) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach planu, w ilości minimum 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, a w przypadku usług administracji – minimum 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
  - k) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - l) zakaz lokalizacji reklam, dopuszcza się znaki informacyjne;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 20%.

#### § 26. Ustalenia dla terenu 11U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren położony jest w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7 pkt 1,
  - c) dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym dla realizacji ustaleń planu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 8;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0,3 maksymalna 1,0,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 10%,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m,
  - e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - w odległości 4,0 m od granicy terenu zamkniętego,
    - w odległości 8,0 m od terenu 5KDD,
    - w odległości 12,0 m od granicy obszaru objętego planem,zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) gabaryty i parametry obiektów:
    - budynek: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
    - kształt dachu: dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy, z kalenicą, o nachyleniu połaci 25<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>,
    - obiekty architektonicznie nawiązujące do zabudowy w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej,
  - g) w przypadku zabudowy usługowej obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach planu, w ilości minimum 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej,
  - h) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z przepisami odrębnymi,

- i) zakaz lokalizacji reklam, dopuszcza się znaki informacyjne;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się lokalizację parkingu;
- 7) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 20%.

§ 27. Ustalenia dla terenu 12E:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej, elektroenergetyka;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren położony jest w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) istniejąca parterowa stacja transformatorowa do zachowania, z możliwością przebudowy, rozbudowy, wymiany;
  - b) intensywność zabudowy: minimalna – nie występuje potrzeba określania, maksymalna 0,6,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
  - e) wysokość zabudowy: maksymalnie 4,0 m, a przypadku wymiany istniejącej parterowej stacji transformatorowej na stację nasłupową: do 12,0 m,
  - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: 3,0 m od granicy z ulicą Biskupią, znajdującą się poza granicami planu;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 0%.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmna.

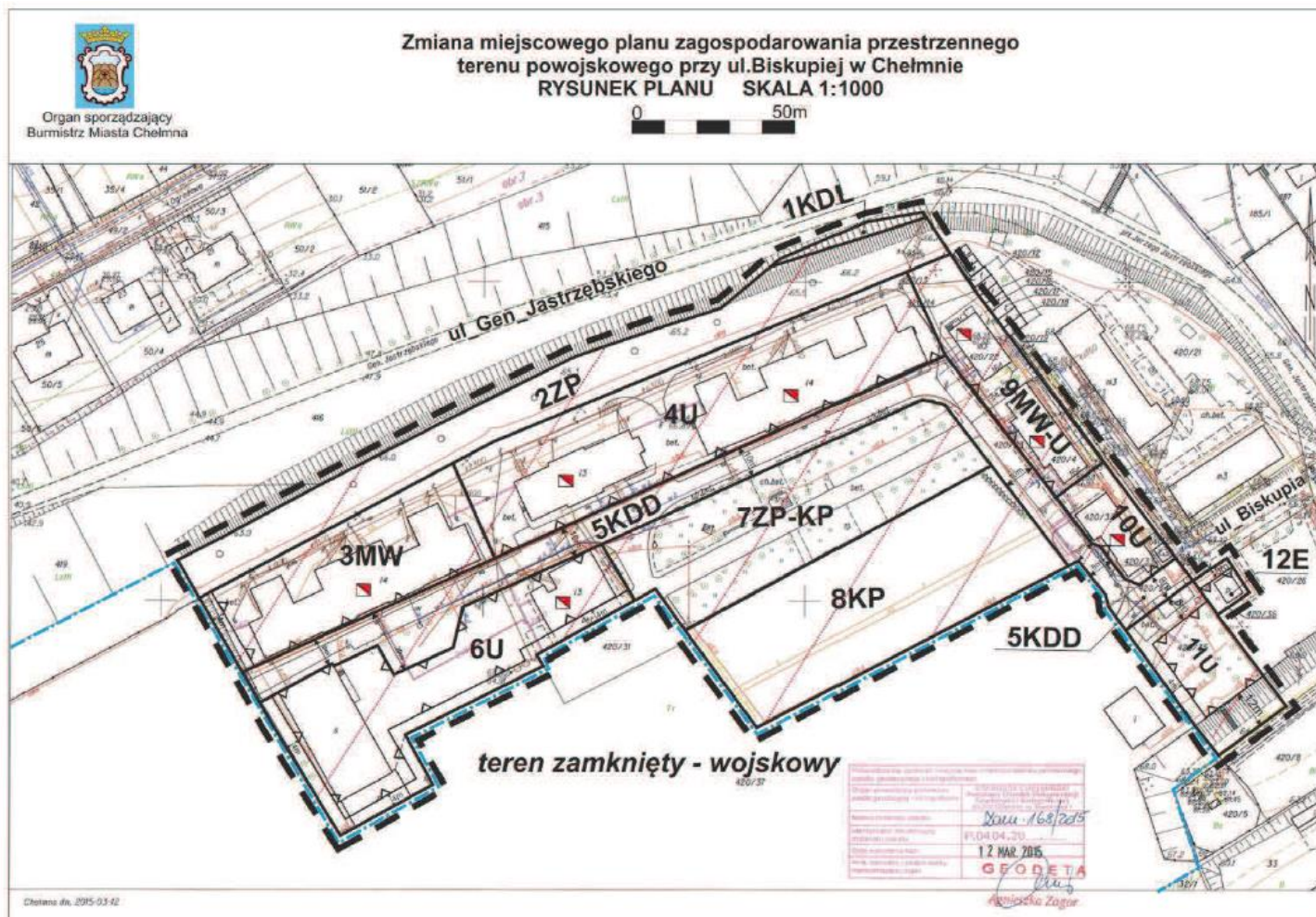
§ 29. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Rady Miasta Chełmna Nr XLVIII/309/2006 z dnia 5 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna (Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. Nr 139, poz. 2094).

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

§ 31. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Miasto Chełmno.

Przewodniczący  
Rady Miasta  
Janusz Błażejewicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/140/2016  
Rady Miasta Chełmna  
z dnia 18 lipca 2016 r.



**DZNAZENIA OBOWIAZUJĄCE:**

Przeznaczenie terenu

<b>MW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<b>MW-U</b>	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
<b>U</b>	teren zabudowy usługowej
<b>KP</b>	teren komunikacji, parking
<b>KDL</b>	teren komunikacji, droga publiczna, lokalna
<b>KDD</b>	teren komunikacji, droga publiczna, ogólnodostępna
<b>E</b>	teren infrastruktury technicznej, elektrotechnicznej
<b>ZP</b>	teren zieleni urządzonej
<b>ZP-KP</b>	teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem parkingu

od 1 do 12  
numer porządkowy

**Dznanienia graficzne**

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania
	maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
	zwymerowanie
	strefa „B” ochrony konserwatorskiej

**Obiekty i tereny objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:**

- obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków
- obszar objęty planem znajduje się w obszarze Chełmińskiego Parku Krajoznawczego

**DZNAZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH:**

	granica terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej
--	--



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/140/2016  
Rady Miasta Chełmna  
z dnia 18 lipca 2016 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961) dokonano rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Ogłoszeniem Burmistrza Miasta Chełmna z dnia 13 maja 2016 r. wyznaczony został termin wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu powojkowego przy ul. Biskupiej w Chełmnie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23 maja 2016 r. do 21 czerwca 2016 r. z możliwością składania wniosków i uwag. W dniu 7 czerwca 2016 r. przeprowadzona została debata publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczony zgodnie z procedurą planistyczną termin wnoszenia wniosków i uwag upłynął w dniu 6 lipca 2016 r.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie było potrzeby ich rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/140/2016  
Rady Miasta Chełmna  
z dnia 18 lipca 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych  
w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych  
gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1.1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu powojkowego przy ul. Biskupiej w Chełmnie przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy, które stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja gminnych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, parkingów (budowa lub remont) z zielenią i urządzeniami technicznymi na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod taką funkcję; budowa lub remont sieci wodociągowej, kanalizacyjnej (deszczowej, sanitarnej), finansowanie oświetlenia ulic (placów) oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy.

3. Realizacja infrastruktury technicznej przez Gminę Miasto Chełmno nastąpi przede wszystkim w terenach obszaru objętego planem oznaczonych symbolami 5KDD, 8KP.

4. Ocenia się, że realizacja ustaleń zmiany planu ma duży wpływ na budżet gminy, co jest wynikiem decyzji Gminy odnośnie przejęcia gruntów od Skarbu Państwa oraz stanu posiadania. W granicach zmiany planu tereny dawnego terenu zamkniętego C69TZ stanowią współwłasność Starostwa Powiatowego oraz Miasta Chełmna. Gmina Miasto Chełmno poniesie także koszty przebudowy budynków na cele usługowe (administracyjne), których stanie się właścicielem.

§ 2.1. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in.: Ustawą o gospodarce nieruchomościami, Ustawą Prawo Budowlane, Ustawą o zamówieniach publicznych, Ustawą o samorządzie gminnym, Ustawą Prawo ochrony środowiska;
- 2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w Ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne;
- 3) inwestycje w zakresie budowy dróg publicznych realizowane będą na podstawie Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 4) inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą na podstawie Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

2. Inwestycje należące do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, współfinansowane z innych środków.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

- 1) przychody i wydatki (w tym nazwę zadań inwestycyjnych i źródło ich finansowania) ustalane są corocznie w uchwale budżetowej;
- 2) źródłem finansowania inwestycji gminnych są w całości lub w części Budżet Gminy, źródła zewnętrzne (np.: fundusze Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa, źródła z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej);
- 3) mogą zostać pobrane, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, opłaty adiacenckie;
- 4) mogą zostać pobrane, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opłaty planistyczne;
- 5) jeżeli gmina sprzeda część nieruchomości to uzyska dochody ze sprzedaży i z podatków od nieruchomości, które mogą posłużyć do finansowania infrastruktury technicznej.