

**UCHWAŁA NR XLVII/333/2022  
RADY MIASTA CHEŁMNA**

z dnia 23 lutego 2022 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
10 terenów położonych na terenie Gminy Miasta Chełmno.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372, zm. poz. 1834), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021, poz. 741, zm. poz. 784, poz. 922, poz. 1873, poz. 1986) oraz uchwały Nr VI/49/2019 Rady Miasta Chełmna z dnia 10 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 10 terenów położonych na terenie Gminy Miasta Chełmno, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmno przyjętego uchwałą Nr XXV/151/2008 Rady Miasta Chełmna z dnia 28 października 2008r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 10 terenów położonych na terenie Gminy Miasta Chełmno.

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

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załączniki nr 1-10 zawierające rysunek zmiany planu podzielony na 10 arkuszy;
- 2) załącznik nr 11 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 12 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 13 zawierający dane przestrzenne do zmiany planu.

**§ 2. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu i powierzchnia terenu;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granica strefy sanitarnej cmentarza;
- 7) wymiarowanie;
- 8) ochrona dóbr kultury:
  - a) budynki zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków, które obejmuje się ochroną,
  - b) budynki zabytkowe, wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną,
  - c) przedogródki zabytkowe, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną,;
  - d) budynki o wartości historyczno-kulturowej, które obejmuje się ochroną;
- 9) przeznaczenie terenów:
  - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,

- c) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- e) U/MN – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej;
- f) U – teren zabudowy usługowej,
- g) UP – teren zabudowy usług publicznych,
- h) US/ZP – teren sportu i rekreacji z zielenią urządzoną,
- i) ZP – teren zieleni urządzonej,
- j) ZP/US – teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji,
- k) ZN – teren zieleni nieurządzonej,
- l) ZN/ZP - teren zieleni nieurządzonej oraz zieleni urządzonej,
- m) KG – teren zabudowy garażowej,
- n) E – teren elektroenergetyki,
- o) G – teren gazownictwa,
- p) KDZ – teren komunikacji publicznej – droga zbiorcza,
- q) KDL – teren komunikacji publicznej – droga lokalna,
- r) KDD – teren komunikacji publicznej – droga dojazdowa,
- s) KDW – teren komunikacji – droga wewnętrzna,
- t) KDW/KP – teren komunikacji – droga wewnętrzna i parking,
- u) KDW/KX – teren komunikacji – droga wewnętrzna i ścieżka pieszka,
- v) KP/ZP – teren parkingu z zielenią urządzoną,
- w) KX – teren komunikacji – ścieżka pieszka.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu nie wymienione w ust. 1 lub znajdujące się poza granicami obszaru objętego zmianą planu są oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń zmiany planu.

### § 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym spadku połaci dachowych do 5°;
- 2) miejscu postojowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć odsunięcie od drogi lica budynku najmniej na odległość określoną w uchwale, linia zabudowy dot. głównej bryły budynku z wyłączeniem ryzalitów, balkonów, wykuszy, schodów zewnętrznych, krużganków, podcieni itp., nie dotyczy powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, przy której musi znajdować się elewacja frontowa budynku, linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz infrastruktury technicznej, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne itp.;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i został oznaczony symbolem terenu;
- 7) sąsiedniej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, w rozumieniu przepisów odrębnych, bezpośrednio graniczącą z działką, na której planowana jest inwestycja;

- 8) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu składające się z numeru porządkowego oraz oznaczenia literowego oznaczającego przeznaczenie;
- 9) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 10) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju usługi, w tym handel oraz rzemiosło, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, na której jest prowadzona; do usług nieuciążliwych nie zalicza się:
  - a) stolarni, warsztatów samochodowych, lakierni,
  - b) handlu i składowania materiałów sypkich takich jak: węgiel, kruszywa, gruz i inne,
  - c) usług związanych z przechowywaniem i spopielaniem zwłok,
  - d) skupów złomu, tworzyw sztucznych oraz innych materiałów do recyklingu;
- 11) usługach publicznych – należy przez to rozumieć ogólnodostępne usługi świadczone na rzecz społeczeństwa w zakresie sztuki i oświaty, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa;
- 12) zmianie planu - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego zmianą planu.**

#### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych w pasie pomiędzy linią zabudowy a terenami komunikacyjnymi dopuszcza się wyłącznie przebudowę i nadbudowę z zachowaniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 3) obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków lokalizowanych wzdłuż dróg, dla zabudowy lokalizowanej w głębi działki (np. zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo-garażowa, oficyny w zespole staromiejskim) obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) ustalenia dla działek zabudowanych, na których intensywność zabudowy jest wyższa od maksymalnej dopuszczonej w terenie:
  - a) dopuszcza się remont i przebudowę budynków,
  - b) dopuszcza się nadbudowę maksymalnie do wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych dla terenu,
  - c) przy wyburzaniu i lokalizacji nowej zabudowy nakaz uwzględniania parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu;
- 5) ustalenia dla istniejących budynków, których parametry, takie jak: powierzchnia zabudowy, geometria dachu lub wysokość są odmienne od określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu:
  - a) dopuszcza się remont i przebudowę,
  - b) nadbudowa lub rozbudowa musi uwzględniać parametry określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

#### **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych;
- 2) cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 131 Chełmno, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) w granicach całego obszaru objętego zmianą planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji w zakresie infrastruktury i komunikacji,

4) w granicach całego obszaru objętego zmianą planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji w zakresie infrastruktury i komunikacji, chyba że ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego oddziaływania.

#### § 6. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów w granicach obszaru objętego zmianą planu z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) budowa zjazdów na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w granicach obszaru objętego zmianą planu wydzielono tereny istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 4) szerokości pasów drogowych zwymiarowano na rysunku zmiany planu.

#### § 7. Ustalenia w zakresie obsługi parkingowej:

- 1) realizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) obsługa parkingowa wszystkich terenów, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zapewniona przez miejsca postojowe prywatne oraz ogólnodostępne zlokalizowane w granicach działek oraz w terenach sąsiednich, w tym również poza granicami obszaru objętego zmianą planu;
- 3) ustala się minimalne ilości miejsc postojowych:
  - a) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
  - b) dla terenów pokazanych na załącznikach nr 1, 2, 4, 5, 6 i 10 do uchwały:
    - dla funkcji wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie
    - dla usług handlu 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
    - dla usług gastronomii - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumenne,
    - dla usług turystyki – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
    - dla usług publicznych i administracji – 7 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) we wszystkich terenach pokazanych na załącznikach nr 3, 7, 8 i 9 do uchwały nie ustala się minimalnej ilości miejsc postojowych z uwagi na zwarty charakter zabudowy starego miasta i śródmieścia.

§ 8. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występuje potrzeba ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę i modernizację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej we wszystkich terenach znajdujących się w granicach obszaru zmiany planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 20m,
- 3) budowa sieci infrastruktury technicznej podziemnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę:
  - a) zaopatrzenie terenów w wodę do celów bytowych i gospodarczych z sieci wodociągowej,
  - b) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) nakazuje się przyłączenie nowych budynków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych odnawialnych źródeł energii;
- 7) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) zaopatrzenie w ciepło ze zbiorczej sieci centralnego ogrzewania lub z indywidualnych źródeł ciepła,



- b) dla indywidualnych systemów grzewczych wprowadza się nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach spełniających standardy emisji gazów i pyłów do powietrza wynikających z przepisów odrębnych, a tym samym ograniczające emisję niską;
- 8) zaopatrzenie w gaz:
- a) z sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników gazu z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - b) wzdłuż gazociągów obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z ustalonych przepisami odrębnymi stref kontrolowanych, w których obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzenia stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepłą z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o mocy do 100kW wyłącznie na użytek własny;
- 10) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w granicach obszaru objętego zmianą planu;
- 11) obsługa w zakresie telekomunikacji z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 12) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z zachowaniem przepisów odrębnych:
- a) bezpośrednio do gruntu lub z wykorzystaniem różnych form małej retencji, np. studnie chłonne, zbiorniki wodne, zielone dachy, skrzynie chłonne i inne,
  - b) zbieranie wody deszczowej w szczelne zbiorniki celem wykorzystania do nawadniania gruntów lub innych celów gospodarczych,
  - c) na działkach zabudowanych, z brakiem możliwości zastosowania dostępnych form małej retencji, dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 13) w granicach działki budowlanej lub terenu należy zabezpieczyć i urządzić miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów.

**§ 10.** W granicach obszaru objętego zmianą planu ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości podanej w tabeli poniżej:

| lp. | symbol przeznaczenia terenu | wysokość stawki procentowej |
|-----|-----------------------------|-----------------------------|
| 1.  | MW                          | 30%                         |
| 2.  | MW/U                        | 30%                         |
| 3.  | MN                          | 30%                         |
| 4.  | MN/U                        | 30%                         |
| 5.  | U/MN                        | 30%                         |
| 6.  | U                           | 30%                         |
| 7.  | UP                          | 0%                          |
| 8.  | US/ZP                       | 0%                          |
| 9.  | ZP                          | 0%                          |
| 10. | ZP/US                       | 0%                          |
| 11. | ZN                          | 0%                          |
| 12. | ZN/ZP                       | 0%                          |
| 13. | KG                          | 30%                         |
| 14. | E                           | 0%                          |
| 15. | G                           | 0%                          |
| 16. | KDZ                         | 0%                          |
| 17. | KDL                         | 0%                          |
| 18. | KDD                         | 0%                          |
| 19. | KDW                         | 0%                          |
| 20. | KDW/KP                      | 0%                          |
| 21. | KDW/KX                      | 0%                          |
| 22. | KP/ZP                       | 0%                          |

**Rozdział 3.****Ustalenia dla terenów znajdujących się na załączniku nr 1 do uchwały.**

**§ 11.** W granicach obszaru objętego zmianą planu, znajdującego się na załączniku nr 1, nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 12.** Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w granicach obszaru objętego zmianą planu, znajdującego się na załączniku nr 1 do uchwały brak jest udokumentowanych osuwisk;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami 1.1.ZN oraz 1.2.ZP, z uwagi na duży spadek terenu oraz uwarunkowania geologiczne gruntów, mogą wystąpić ruchy masowe ziemi spowodowane erozją lub innymi czynnikami, w związku z czym nakazuje się utrzymanie właściwej zieleni (zadarnienie, zakrzewienie) lub zastosowanie innych rozwiązań technicznych zabezpieczających przed potencjalnym osuwaniem mas ziemi.

**§ 13.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego zmianą planu, pokazanego się na załączniku nr 1 do uchwały, znajduje się zabytkowy zespół koszar;
- 2) zabytkowe budynki wchodzące w skład zespołu koszar, ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obejmuje się ochroną;
- 3) dla całego obszaru objętego zmianą planu, znajdującego się na załączniku nr 1 do uchwały wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej „B”;
- 4) zasady ochrony zabytków w strefie ochrony konserwatorskiej B określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

**§ 14.** Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w terenie 1.15MW/U dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu jako ogólnodostępny parking do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) w pozostałych terenach nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 15.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1.1.ZN**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni nieurządzonej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się utrzymanie terenu w formie zieleni nieurządzonej, zapewniającej stabilność istniejącej skarpy;
- 2) dopuszcza się ścieżki piesze oraz utwardzone miejsca do rekreacji i wypoczynku.

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

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”;
- 2) wszelkie prace remontowo-budowlane oraz związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

4. Nie występuje potrzeba ustalania zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

**§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1.2.ZP.**

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się utrzymanie terenu w formie zieleni urządzonej o charakterze parkowym;

2) dopuszcza się ścieżki pieszce oraz utwardzone miejsca do rekreacji i wypoczynku.

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

1) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”;

2) wszelkie prace remontowo-budowlane oraz związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 80%.

**§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.3.KG.**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy garażowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zabudowa w formie zwartych kompleksów garaży ujednoliconych gabarytach i kolorystyce.

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

1) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”;

2) wszelkie prace remontowo-budowlane oraz związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – 30%;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 20%;

3) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;

4) maksymalna wysokość zabudowy do 4,0 m, obiekty parterowe o ujednoliconej wysokości dla wszystkich budynków;

5) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 20°;

6) nakaz stosowania jednakowej geometrii dachu, jednakowego materiału i koloru pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji dla wszystkich budynków w terenie;

7) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

**§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem 1.4.KDW/KP i 1.14.KDW/KP.**

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji – drogi wewnętrzne z parkingami.

2. Nie występuje potrzeba ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

1) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”;

2) wszelkie prace remontowo-budowlane oraz związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) wyznacza się tereny, zgodnie z rysunkiem zmiany planu pod drogi wewnętrzne z parkingami;

- 2) budowa dróg oraz parkingów na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

**§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1.5.MW i 1.6.MW.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zabudowa do zachowania.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) w granicach terenów znajdują się budynki, wchodzące w skład zabytkowego zespołu koszar ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
    - a) w terenie 1.5.MW znajduje się budynek mieszkalny przy ul. Biskupiej 16 A (dz. 420/21),
    - b) w terenie 1.6.MW znajduje się budynek mieszkalny przy ul. Biskupiej 16 B (dz. 420/21);
  - 2) tereny znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
    - a) wszelkie prace remontowo-budowlane oraz związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
    - b) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabytkowej zabudowy koszar w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
    - c) zakaz ocieplania elewacji budynków ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
    - d) nakaz przywrócenia piaskowej kolorystyki elewacji zabudowie dawnych koszar zgodnego z historycznym,
    - e) w przypadku złego stanu zachowania stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązuje nakaz jej odtworzenia według zachowanych historycznych egzemplarzy albo przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej,
    - f) zakaz stosowania blachodachówki i blachy trapezowej,
    - g) nakaz usunięcia betonowych opasek wokół budynków zabytkowych i położenia warstwy odsączającej w głąb ziemi wody opadowe o szerokości do ok. 0,5 m (warstwy piasku i na wierzchu żwirku lub drobnych kamieni),
4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki 50%;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna nie wymaga ustalenia,
    - b) maksymalna 2,5;
  - 4) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

**§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1.7.MW/U.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) istniejąca zabudowa do zachowania;
  - 2) dopuszcza się budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej;

- 3) w budynkach o funkcji mieszkaniowo-usługowej funkcja usługowa może występować w parterach i kondygnacji podziemnej;
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 5) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie w postaci: szklanych wind, o których mowa w ust. 3 pkt 2 lit. c oraz wiat śmietnikowych.

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

- 1) w granicach terenu znajdują się budynki, wchodzące w skład zabytkowego zespołu koszar ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
  - a) budynek mieszkalny przy ul. Biskupiej 16 C (dz. 420/4),
  - b) budynek mieszkalny przy ul. Biskupiej 16 D (dz. 420/42),
  - c) budynek sztabowy przy ul. Biskupiej 18 (dz. 420/44),
  - d) koszarowiec przy ul. Biskupiej 20 (dz. 420/48),
  - e) budynek kuchni ze stołówką przy ul. Biskupiej 22 (dz. 420/50),
  - f) koszarowiec przy ul. Biskupiej 24 (dz. 420/51),
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) wszelkie prace remontowo-budowlane oraz związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - b) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabytkowej zabudowy koszar w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
  - c) zakaz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy budynków ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków z dopuszczeniem wind o szklanych elewacjach z niebarwionego, przezroczystego szkła,
  - d) zakaz ocieplania elewacji budynków ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
  - e) zakaz tynkowania partii ceglanych elewacji budynków ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
  - f) nakaz przywrócenia piaskowej kolorystyki elewacji zabudowie dawnych koszar zgodnego z historycznym,
  - g) w przypadku złego stanu zachowania stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązuje nakaz jej odtworzenia według zachowanych historycznych egzemplarzy albo przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej,
  - h) zakaz stosowania blachodachówki i blachy trapezowej,
  - i) nakaz usunięcia betonowych opasek wokół budynków zabytkowych i położenia warstwy odsączającej w głąb ziemi wody opadowe o szerokości do ok. 0,5 m (warstwy piasku i na wierzchu żwirku lub drobnych kamieni),
  - j) nakaz zachowania i bieżącej konserwacji historycznego ogrodzenia dawnych koszar z murowanymi słupkami i metalowymi przesłami; elementy współczesne dostosować do części historycznych.

4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki 60%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna nie wymaga ustalenia,

- b) maksymalna 3,0;
- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy (wind i wiat śmietnikowych) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) nakaz zachowania minimalnej odległości 1,5m od granicy, na której znajduje się zabytkowe ogrodzenie;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) wiaty do 3m,
  - b) windy maksymalnie do okapu dachu budynku, który będzie przez nią obsługiwany.

**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1.8.KDD** (ul. Biskupia).

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga dojazdowa.

2. Nie występuje potrzeba ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”;
- 2) wszelkie prace remontowo-budowlane oraz związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejącej drogi dojazdowej;
- 2) przebudowa drogi na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

**§ 22.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1.9.MW/U**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się jeden budynek wolnostojący o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej w granicach terenu;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej funkcja usługowa może występować tylko w parterze.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) wszelkie prace remontowo-budowlane oraz związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) nakaz stosowania piaskowej kolorystyki tynkowanych części elewacji;
- 3) zakaz stosowania blachodachówki i blachy trapezowej;
- 4) w granicach terenu dopuszcza się nową zabudowę, jednak musi ona charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i dostosowywać się do obiektów historycznych pod względem usytuowania (bezkonfliktowo włączać się w przestrzeń i nie zniekształcać historycznego układu urbanistycznego), skali, bryły, kształtu dachu, typu zabudowy oraz kolorystyki elewacji i dachu zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki 80%;

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 15%;
- 3) intensywność zabudowy 1,6-4,8;
- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy od 10,0m do 15,0 m, od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 7) geometria i kolorystyka dachu:
  - a) dach wielospadowy o spadku połaci od 40° do 45°,
  - b) nakaz budowy dachu o jednakowym spadku głównych połaci dachowych,
  - c) nakaz pokrycia dachu dachówką w kolorze ceglany matowym.

**§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1.10.KP/ZP.**

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu z zielenią urządzoną.

2. Nie występuje potrzeba ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
  - 2) nakaz zachowania, pielęgnacji i uzupełnienia nasadzeń alejowych i szpalerów;
  - 3) ewentualna wycinka drzew na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) teren przeznaczony pod realizację parkingu z zielenią urządzoną;
  - 2) nakaz wprowadzenia drzew;
  - 3) realizacja parkingu z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 4) zakazuje się lokalizowania budynków oraz obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

**§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1.11.MW/U.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) istniejąca zabudowa do zachowania;
- 2) w istniejącym budynku dopuszcza się funkcję mieszkaniową i usługową;
- 3) w budynkach o funkcji mieszkaniowo-usługowej funkcja usługowa może występować tylko w parterach;
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 5) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie w postaci szklanych wind, o których mowa w pkt 2 lit. c.

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

- 1) w granicach terenu znajduje się budynek z zegarem przy ul. Biskupiej 28 (dz. 420/53), wchodzący w skład zabytkowego zespołu koszar ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) wszelkie prace remontowo-budowlane oraz związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,

- b) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabytkowego budynku w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
- c) zakaz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy budynku z dopuszczeniem wind o szklanych elewacjach z niebarwionego, przezroczystego szkła,
- d) zakaz ocieplania elewacji budynku,
- e) zakaz tynkowania partii ceglanych elewacji budynku,
- f) nakaz przywrócenia piaskowej kolorystyki elewacji zgodnej z historyczną,
- g) w przypadku złego stanu zachowania stolarki okiennej i drzwiowej obowiązuje nakaz jej odtworzenia według zachowanych historycznych egzemplarzy albo przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej,
- h) zakaz stosowania blachodachówki i blachy trapezowej,
- i) nakaz usunięcia betonowych opasek wokół budynku i położenia warstwy odsączającej w głąb ziemi wody opadowe o szerokości do ok. 0,5 m (warstwy piasku i na wierzchu żwirku lub drobnych kamieni).

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%;
- 2) ustala się maksymalne nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 3) wysokość windy maksymalnie do okapu dachu budynku, który będzie przez nią obsługiwany.

#### § 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1.12.KDW**.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji – droga wewnętrzna.

2. Nie występuje potrzeba ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”;
- 2) wszelkie prace remontowo-budowlane oraz związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, projektowanej drogi wewnętrznej;
- 2) budowa drogi na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

#### § 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1.13.ZP**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w formie urządzonej o charakterze parkowym.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) wszelkie prace remontowo-budowlane oraz związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) nakaz zachowania, pielęgnacji i uzupełnienia nasadzeń alejowych i szpalerów;
- 3) ewentualna wycinka drzew na zasadach określonych w przepisach odrębnych.



4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu 80%;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek utwardzonych oraz lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

**§ 27.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1.15.MW/U**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki wolnostojące o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej w granicach terenu;
- 3) w przypadku łączenia funkcji mieszkaniowo-usługowej w budynku, funkcja usługowa może występować tylko w parterze;
- 4) dopuszcza się garaże w poziomie piwnic.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) wszelkie prace remontowo-budowlane oraz związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) nakaz stosowania piaskowej kolorystyki tynkowanych części elewacji;
- 3) zakaz stosowania blachodachówki i blachy trapezowej;
- 4) w granicach terenu dopuszcza się nową zabudowę, jednak musi ona charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i dostosowywać się do obiektów historycznych pod względem usytuowania (bezkonfliktowo włączać się w przestrzeń i nie zniekształcać historycznego układu urbanistycznego), skali, bryły, kształtu dachu, typu zabudowy oraz kolorystyki elewacji i dachu zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki 40%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%;
- 3) intensywność zabudowy 1,0-2,4;
- 4) ustala się obowiązującą linię zabudowy oraz maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy od 10,0m do 17,0 m, od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 7) geometria i kolorystyka dachu:
  - a) dach wielospadowy o spadku połaci od 40° do 45°;
  - b) nakaz budowy dachu o jednakowym spadku głównych połaci dachowych,
  - c) nakaz pokrycia dachu dachówką w kolorze ceglanym matowym.

**§ 28.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1.16.KP/ZP**.

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu z zielenią urządzoną.

2. Nie występuje potrzeba ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) wszelkie prace remontowo-budowlane oraz związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) nakaz zachowania, pielęgnacji i uzupełnienia nasadzeń alejowych i szpalerów;
- 3) ewentualna wycinka drzew na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) teren przeznaczony pod realizację parkingu z zielenią urządzonej;
- 2) realizacja parkingu z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania budynków oraz obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

**§ 29.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1.17.E**.

1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zachowuje się istniejącą stację transformatorową z możliwością przebudowy.

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

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”;
- 2) wszelkie prace remontowo-budowlane oraz związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 90%
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) intensywność zabudowy 0,1-0,9;
- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) wysokość zabudowy do 3,5 m, obiekt parterowy;
- 6) geometria dachu: dach płaski.

**§ 30.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **1.18.KDL** i **1.19. KDL** (ul. Gen. Jastrzębskiego).

1. Przeznaczenie terenów: teren komunikacji publicznej – droga lokalna.

2. Nie występuje potrzeba ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wyznacza się teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu pod poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi lokalnej – ul. Gen. Jastrzębskiego;
- 2) nakazuje się utrzymanie terenu w formie zieleni lub stosowanie innych rozwiązań technicznych zapewniających stabilność istniejącej skarpy;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dla terenów znajdujących się na załączniku nr 2 do uchwały.**

**§ 31.** W granicach obszaru objętego zmianą planu, znajdującego się na załączniku nr 2, nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 32.** Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w granicach obszaru objętego zmianą planu, znajdującego się na załączniku nr 2 do uchwały brak jest udokumentowanych osuwisk;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami 2.1.ZP/US, 2.17.ZP/US oraz 2.3.MN, z uwagi na duży spadek terenu oraz uwarunkowania geologiczne gruntów, mogą wystąpić ruchy masowe ziemi spowodowane erozją lub innymi czynnikami, w związku z czym nakazuje się utrzymanie właściwej zieleni (zadarnienie, zakrzewienie) lub zastosowanie innych rozwiązań technicznych zabezpieczających przed potencjalnym osuwaniem mas ziemi.

**§ 33.** Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w terenie 2.18.MW/U dopuszcza się tymczasową zabudowę garażową do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej o następujących parametrach:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – 50%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 25%,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się,
    - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy do 3,5 m, obiekty parterowe,
  - e) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 15°,
  - f) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - g) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) w pozostałych terenach nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 34.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **2.1.ZP/US** i **2.17.ZP/US**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) urządzenie terenu o funkcji sportowo-rekreacyjnej z dużym udziałem zieleni;
- 2) dopuszcza się:
  - a) budowę ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych,
  - b) budowę boisk sportowych,
  - c) lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu 70%;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew w przypadku kolizji z planowanymi inwestycjami na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się budowę ścieżek utwardzonych oraz lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, z wyłączeniem budynków.

4. Nie występuje potrzeba ustalania szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 35.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **2.2.KDD** (ul. Walentego Fiałka).

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga dojazdowa.

2. Nie występuje potrzeba ustalania:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejącej zatoki do zawracania na zakończeniu ulicy Walentego Fiałka;
- 2) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

**§ 36.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **2.3.MN**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się towarzyszące budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe w liczbie maksymalnie jeden budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy na jeden dom mieszkalny.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 25%;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 50%;
  - 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,75;
  - 4) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
  - 5) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 5,0 m;
  - 6) dachy budynków dwuspadowe symetryczne i asymetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°;
  - 7) dla budynków mieszkalnych ustala się kierunek kalenic równoległy do kalenicy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na jednej z bezpośrednio sąsiadujących działek budowlanych z dostępem od ul. Walentego Fiałka;
  - 8) nakaz stosowania pokryć dachowych, za wyjątkiem istniejącego dachu płaskiego, w odcieniach brązów i czerwieni;
  - 9) nakaz stosowania jednakowego materiału i koloru pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji budynków zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej;
  - 10) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
  - 11) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od granic cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 37.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **2.4.KDD** (ul. Walentego Fiałka).

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga dojazdowa.

2. Nie występuje potrzeba ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejącej drogi dojazdowej;
- 2) przebudowa drogi na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od granic cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 38.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **2.5.KDL** (ul. Ignacego Danielewskiego).

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga lokalna.
2. Nie występuje potrzeba ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejącej drogi lokalnej;
- 2) przebudowa drogi na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od granic cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 39.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **2.6.MW/U** i **2.9.MW/U**.

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budynki wolnostojące o funkcji mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 30%
  - b) dla zabudowy usługowej – 40%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 30%
  - b) dla zabudowy usługowej – 20%;
- 3) intensywność zabudowy 0,3-1,6;
- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy do 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 7) geometria i kolorystyka dachu:
  - a) w terenie 2.6.MW/U dachy płaskie lub wielospadowe o spadku połaci od 35° do 45°,
  - b) w terenie 2.9.MW/U dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadku połaci od 35° do 45°,
  - c) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakaz projektowania jednakowego spadku głównych połaci dachowych,
  - d) nakaz krycia dachów materiałami w kolorze ceglany matowy, odcieniach brązów i szarości.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od granic cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 40.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **2.7.MW** i **2.13.MW**.

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokale usługowe lokalizowane wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych, w których dopuszcza się prowadzenie wyłącznie usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: budynki wolnostojące.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu – 25%
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) intensywność zabudowy 0,3-1,5;
- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) wysokość zabudowy do 17,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych;
- 6) geometria dachu: dachy płaskie.

4. Nie występuje potrzeba ustalania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 41.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **2.8.E** i **2.14.E**.

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektroenergetyki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zachowuje się istniejące stacje transformatorowe.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 90%
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) intensywność zabudowy 0,1-0,9;
- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) wysokość zabudowy do 3,5 m, obiekty parterowe;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie.

4. Nie występuje potrzeba ustalania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 42.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **2.10.U**.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) budynki wolnostojące.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu – 40%
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 3) intensywność zabudowy 0,5-1,6;

- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) wysokość zabudowy do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 6) geometria dachu: dach płaski.

4. Nie występuje potrzeba ustalania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 43.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **2.11.KDD** (ul. Józefa Chociszewskiego).

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga dojazdowa.

2. Nie występuje potrzeba ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejącej drogi dojazdowej;
- 2) przebudowa drogi na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od granic cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 44.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **2.12.U**.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu – 70%
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 3) intensywność zabudowy 0,5-1,4;
- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) wysokość zabudowy do 7,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 6) geometria dachu: dach płaski.

4. Nie występuje potrzeba ustalania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 45.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **2.15.KG**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy garażowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zabudowa w formie zwartych kompleksów garaży o ujednoczonych gabarytach i kolorystyce.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – 50%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 0%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,0;
- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: ze względu na duży spadek terenu dla efektywnego wykorzystania powierzchni dopuszcza się budynki o wysokości do 5,5 m, obiekty dwukondygnacyjne;
- 6) boksy garażowe wchodzące w skład jednego kompleksu należy projektować o ujednoczonej wysokości;
- 7) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 15°;

- 8) nakaz stosowania jednakowej geometrii dachu dla wszystkich budynków w terenie, jednakowego materiału i koloru pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji w całym terenie;
- 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Nie występuje potrzeba ustalania szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 46.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **2.16.KDW**.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji – droga wewnętrzna.

2. Nie występuje potrzeba ustalania:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejącej drogi wewnętrznej;
- 2) przebudowa drogi na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 47.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **2.18.MW/U**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budynki wolnostojące o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 30%
- b) dla zabudowy usługowej – 40%;

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 30%
- b) dla zabudowy usługowej – 20%;

- 3) intensywność zabudowy 0,3-1,6;

- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

- 5) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

- 6) wysokość zabudowy do 12,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych;

- 7) geometria dachu: dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku połąci do 15°.

4. Nie występuje potrzeba ustalania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 48.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **2.19.MN/U**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budynki wolnostojące o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) dopuszcza się towarzyszące budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe w liczbie maksymalnie jeden budynek gospodarczy, garażowy i gospodarczo-garażowy na jeden dom mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub usługowy.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:



- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 25%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,75;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 7,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 5) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 5,0 m;
- 6) dachy płaskie;
- 7) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

4. Nie występuje potrzeba ustalania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 49.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **2.20.KDD**.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga dojazdowa.

2. Nie występuje potrzeba ustalania:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu pod projektowaną drogę dojazdową;
- 2) budowa drogi na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

**§ 50.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **2.21.KDL** (ul. Grzegorza Górczyckiego).

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga lokalna.

2. Nie występuje potrzeba ustalania:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejącej drogi lokalnej;
- 2) przebudowa drogi na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

**§ 51.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **2.22.MN**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) dopuszcza się towarzyszące budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe w liczbie maksymalnie jeden budynek gospodarczy, garażowy i gospodarczo-garażowy na jeden dom mieszkalny.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 25%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 50%;

- 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,75;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 5) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 5,0 m;
- 6) dachy budynków dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 7) dla budynków mieszkalnych ustala się kierunek kalenicy równoległy do drogi lokalnej;
- 8) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerwieni;
- 9) nakaz stosowania jednolitego pokrycia dachu budynków zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej;
- 10) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 11) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Nie występuje potrzeba ustalania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

#### **§ 52. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 2.23.KG.**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy garażowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zabudowa w formie zwartych kompleksów garaży o ujednoliconych gabarytach i kolorystyce.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – 50%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 0%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do 3,5 m, obiekty parterowe o ujednoliconej wysokości dla wszystkich budynków;
- 5) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 15°;
- 6) nakaz stosowania jednakowej geometrii dachu dla wszystkich budynków w terenie, jednakowego materiału i koloru pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji w całym terenie;
- 7) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Nie występuje potrzeba ustalania szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

### **Rozdział 5.**

#### **Ustalenia dla terenów znajdujących się na załączniku nr 3 do uchwały.**

**§ 53.** W granicach obszaru objętego zmianą planu, znajdującego się na załączniku nr 3, nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

**§ 54.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren 3.1.KDL (ulica Dworcowa) stanowi przestrzeń publiczną wskazaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna;
- 2) zasady kształtowania przestrzeni ulicy Dworcowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §55.

**§ 55.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) cały obszar objęty zmianą planu, pokazany się na załączniku nr 3 do uchwały, znajduje się w granicach zabytkowego układu urbanistycznego Przedmieścia Grudziądzkiego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) w granicach obszaru objętego zmianą planu, znajdującego się na załączniku nr 3 do uchwały, zlokalizowane są budynki i inne elementy ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną;
- 3) cały obszar objęty zmianą planu, znajdujący się na załączniku nr 3 do uchwały obejmuje się ochroną przez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
- 4) zasady ochrony zabytków w strefie ochrony konserwatorskiej „B” określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

**§ 56.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **3.1.KDL** (ul. Dworcowa) i **3.2.KDL** (ul. Młyńska).

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji publicznej – drogi lokalne.

2. Nie ma potrzeby ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) w granicach terenu znajdują się następujące elementy zagospodarowania terenu ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną:
  - a) historyczny przebieg ulicy Dworcowej i Młyńskiej,
  - b) nasadzenia alejowe ul. Dworcowej;
- 2) tereny znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) nakaz zachowania historycznego przebiegu ulic oraz ich przekroju poprzecznego i szerokości (dotyczy chodników i jezdni);
  - b) wszelkie prace remontowo-budowlane oraz związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
  - c) nakaz zachowania, pielęgnacji i uzupełnienia nasadzeń alejowych ul. Dworcowej;
  - d) ewentualna wycinka drzew na zasadach określonych przepisów odrębnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wyznacza się tereny, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejących dróg;
- 2) przebudowa dróg na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

**§ 57.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **3.3.MW/U**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zachowuje się istniejący budynek z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej funkcja usługowa może występować tylko w parterze i suterenie.

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

- 1) w granicach terenu znajduje się kamienica przy ul. Dworcowej 21 ujęta w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, którą obejmuje się ochroną;
- 2) w granicach terenu znajduje się przedogródek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, który obejmuje się ochroną;
- 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) wszelkie prace remontowo-budowlane oraz związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - b) nakaz zachowania systemu parcelacji historycznej podziału na działki w obrębie kwartału,
  - c) nakaz zachowania wyglądu architektonicznego zabudowy figurującej w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką oraz w zakresie układu i wystroju wnętrza (np. schody, stropy, drzwi wewnętrzne, piece kaflowe, posadzki, podłogi, sztukaterie, polichromie itp.),
  - d) zakaz ocieplania elewacji budynku o wartościach historyczno-artystycznych,
  - e) w przypadku złego stanu zachowania stolarki okiennej i drzwiowej w budynku ujętym w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązuje nakaz jej odtworzenia według zachowanych historycznych egzemplarzy albo przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej,
  - f) nakaz stosowania do prac naprawczych elewacji tradycyjnych tynków wapiennych, drobnoziarnistych,
  - g) wskazana kolorystyka elewacji zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych: stonowana, w gamie barw ziemi (np. w kolorze beżowym, w odcieniach ciepłej szarości),
  - h) nakaz zachowania historycznego przedogródka oraz zieleni wysokiej towarzyszącej zabudowie o wartościach historyczno-kulturowych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowuje się istniejący zabytkowy budynek bez możliwości rozbudowy i nadbudowy;
- 2) zakaz budowy nowych budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%;
- 4) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

**§ 58.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **3.4.U**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
  - 2) istniejąca stacja transformatorowa do zachowania z możliwością przebudowy.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach terenu znajduje się kino przy ul. Dworcowej 23a ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną;
- 2) w granicach terenu znajduje się dobudowana do budynku kina rotunda przy ul. Dworcowej 23a o wartości historyczno-kulturowej, którą obejmuje się ochroną;
- 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) wszelkie prace remontowo-budowlane oraz związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,

- b) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej na zasadzie dobrej kontynuacji zabudowy w zakresie: sytuacji, skali, bryły, formy architektonicznej, nadając jednocześnie obiektom znamiona czasów współczesnych,
- c) nakaz zachowania wyglądu architektonicznego zabudowy figurującej w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz budynku o wartości historyczno-kulturowej w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką oraz w zakresie układu i wystroju wnętrza (np. schody, stropy, drzwi wewnętrzne, piece kaflowe, posadzki, podłogi, sztukaterie, polichromie itp.),
- d) zakaz ocieplania elewacji budynku figurującegoobudynków figurujących w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz budynku o wartości historyczno-kulturowej,
- e) w przypadku złego stanu zachowania stolarki okiennej i drzwiowej w budynku ujętym w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz budynku o wartości historyczno-kulturowej obowiązuje nakaz jej odtworzenia według zachowanych historycznych egzemplarzy albo przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej,
- f) nakaz stosowania do prac naprawczych elewacji tradycyjnych tynków wapiennych, drobnoziarnistych,
- g) wskazana kolorystyka elewacji zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych: stonowana, w gamie barw ziemi (np. w kolorze beżowym, w odcieniach ciepłej szarości).

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki 60%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 5%;
- 3) intensywność zabudowy 0,5-3,0;
- 4) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy do 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 7) geometria i kolorystyka dachu:
  - a) dach płaski, jedno, dwuspadowy o spadku połaci do 50°,
  - b) nakaz stosowania do pokrycia dachu papy lub naturalnej dachówki w kolorze ceglanym matowym.

#### § 59. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 3.5.MW/U.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej w granicach terenu;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) dopuszcza się budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe w głębi działki.

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

- 1) w granicach terenu znajdują się następujące obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną:
  - a) Hotel „Dworcowy” przy ul. Dworcowej 23,
  - b) kamienica przy ul. Dworcowej 27, 29, 33, 35,
  - c) budynek mieszkalny przy ul. Dworcowej 31,
  - d) budynek mieszkalny przy ul. Dworcowej 37,
  - e) kamienice przy ul. Młyńskiej 2, 4, 6, 8,

- f) dom przy ul. Młyńskiej 10;
- 2) w granicach terenu znajdują się następujące obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną:
- a) przedogródki przy ul. Dworcowej 27, 33, 35, 37,
  - b) przedogródek z ogrodzeniem przy ul. Dworcowej 31,
  - c) przedogródki przy ul. Młyńskiej 2, 4, 6, 8;
- 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
- a) wszelkie prace remontowo-budowlane oraz związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - b) nakaz zachowania systemu parcelacji historycznej podziału na działki w obrębie kwartału,
  - c) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej na zasadzie dobrej kontynuacji zabudowy w zakresie: sytuacji, skali, bryły, formy architektonicznej, nadając jednocześnie obiektom znamiona czasów współczesnych,
  - d) nakaz zachowania wyglądu architektonicznego zabudowy figurującej w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką oraz w zakresie układu i wystroju wnętrza (np. schody, stropy, drzwi wewnętrzne, piece kaflowe, posadzki, podłogi, sztukaterie, polichromie itp.),
  - e) zakaz ocieplania elewacji budynków figurujących w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - f) zakaz tynkowania ceglanych elewacji budynków wpisanych do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków zlokalizowanych przy ul. Dworcowej 27, 35 i 37,
  - g) w przypadku złego stanu zachowania stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązuje nakaz jej odtworzenia według zachowanych historycznych egzemplarzy albo przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej,
  - h) nakaz stosowania do prac naprawczych elewacji tradycyjnych tynków wapiennych, drobnoziarnistych,
  - i) wskazana kolorystyka elewacji zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych: stonowana, w gamie barw ziemi (np. w kolorze beżowym, w odcieniach ciepłej szarości),
  - j) nakaz zachowania historycznych przedogródków wraz z historycznymi ogrodzeniami oraz zieleni wysokiej towarzyszącej zabudowie o wartościach historyczno-kulturowych.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki 50%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%;
- 3) intensywność zabudowy 0,5-3,0;
- 4) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej od 6,0m do 15,0 m, od 2-4 kondygnacji nadziemnych,
  - b) gospodarczej, garażowej i gospodarczo-garażowej do 6m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 7) geometria i kolorystyka dachu:
  - a) dach płaski, jedno lub dwuspadowy o spadku połaci do 20°,
  - b) dopuszcza się dach dwuspadowy mansardowy,
  - c) nakaz stosowania do pokrycia dachu:

- papy,
- naturalnej dachówki w kolorze ceglany matowym.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dla terenów znajdujących się na załączniku nr 4 do uchwały.**

**§ 60.** W granicach obszaru objętego zmianą planu, znajdującego się na załączniku nr 4, nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 61.** Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w granicach obszaru objętego zmianą planu, znajdującego się na załączniku nr 1 do uchwały brak jest udokumentowanych osuwisk;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem 4.5.ZN/ZP, z uwagi na duży spadek terenu oraz uwarunkowania geologiczne gruntów, mogą wystąpić ruchy masowe ziemi spowodowane erozją lub innymi czynnikami, w związku z czym nakazuje się utrzymanie właściwej zieleni (zadarnienie, zakrzewienie) lub zastosowanie innych rozwiązań technicznych zabezpieczających przed potencjalnym osuwaniem mas ziemi.

**§ 62.** Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: w terenie oznaczonym symbolem 4.3.U dopuszcza się urządzenie parkingu do czasu realizacji zabudowy usługowej.

**§ 63.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **4.1.KDL** (ul. Osiedle Kopernika).

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga lokalna.

2. Nie ma potrzeby ustalania:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejącej drogi;
- 2) przebudowa drogi na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

**§ 64.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **4.2.KDD** (ul. Młyńska).

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga dojazdowa.

2. Nie ma potrzeby ustalania:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejącej drogi;
- 2) przebudowa drogi na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;

- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

**§ 65.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **4.3.U**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki 50%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%;
- 3) intensywność zabudowy 0,1-1,0;
- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) wysokość zabudowy do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 6) dach płaski lub dwuspadowy symetryczny o spadku połaci do 45°.

4. Nie występuje potrzeba ustalania szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 66.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **4.4.KX**.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji – ścieżka pieszka.
2. Nie ma potrzeby ustalania

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wyznacza się teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejącej ścieżki pieszej;
  - 2) przebudowa ścieżki pieszej na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
  - 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

**§ 67.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **4.5.ZN/ZP** i **4.9.ZN/ZP**.

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni nieurządzonej lub urządzonej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: w granicach terenów nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w postaci urządzonej lub nieurządzonej, w szczególności zapewniającej stabilność istniejących skarp.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) w terenie 4.5.ZN/ZP dopuszcza się budowę ścieżek, utwardzonych placów oraz lokalizację urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi;
- 2) w terenie 4.9.ZN/ZP dopuszcza się budowę schodów i ścieżek pieszych łączących tereny sąsiedniego osiedla mieszkaniowego, znajdującego się poza obszarem zmiany planu, z drogą 4.2.KDD (ul. Młyńska);
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu 90%.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem elementów opisanych w ust. 3.

**§ 68.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **4.6.MN/U**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:



- 1) dopuszcza się budynki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej w granicach terenu;
- 2) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się maksymalnie jeden lokal mieszkalny;
- 3) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 4) dopuszcza się budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki 30%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%;
- 3) intensywność zabudowy 0,1-0,6;
- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy do 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 7) dach płaski, jedno lub dwuspadowy o spadku połaci do 45°;
- 8) dla dachu dwuspadowego kalenica równoległa do wyznaczonej w terenie linii zabudowy.

4. Nie występuje potrzeba ustalania szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 69.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **4.7.KG**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy garażowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zabudowa w formie zwartego kompleksu garaży o ujednoczonych gabarytach i kolorystyce.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – 100%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 0%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do 3,5 m, obiekty parterowe o ujednoczonej wysokości dla wszystkich budynków;
- 5) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 15°;
- 6) nakaz stosowania jednakowej geometrii dachu, jednakowego materiału i koloru pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji dla wszystkich garaży;
- 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Nie występuje potrzeba ustalania szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 70.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **4.8.KG**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy garażowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zabudowa w formie zwartych kompleksów garaży o ujednoczonych gabarytach i kolorystyce.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – 50%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 0%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do 6,0 m, do dwóch kondygnacji;

- 5) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 15°;
- 6) nakaz stosowania jednakowej geometrii dachu, jednakowego materiału i koloru pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji wszystkich budynków w terenie;
- 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: z uwagi na duże spadki terenu przy pracach ziemnych oraz budowie garaży należy odpowiednio zabezpieczyć skarpe przed ewentualnym osuwaniem mas ziemi.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dla terenów znajdujących się na załączniku nr 5 do uchwały.**

§ 71. W granicach obszaru objętego zmianą planu, znajdującego się na załączniku nr 5, nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 72. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) cały obszar objęty zmianą planu, znajdujący się na załączniku nr 5 do uchwały obejmuje się strefą „E” ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego,
- 2) dla strefy „E” ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego, ustala się następujące zasady ochrony: nakaz utrzymania zabudowy niskiej do 10m wysokości.

§ 73. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **5.1.KDD** (ul. Orla) i **5.7.KDD** (ul. Słowicza).

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji publicznej – drogi dojazdowe.
2. Nie ma potrzeby ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wyznacza się tereny, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejących dróg;
  - 2) przebudowa dróg na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
  - 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

§ 74. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **5.2.KDW/KX**.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji – droga wewnętrzna i ścieżka pieszka.
2. Nie ma potrzeby ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wyznacza się teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejącej drogi wewnętrznej i ścieżki pieszej;
  - 2) przebudowa drogi i budowa ścieżki na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
  - 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

§ 75. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **5.3.MN/U**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

## 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budynki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej w granicach terenu;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się maksymalnie jeden lokal mieszkalny;
- 4) dopuszcza się budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe w liczbie maksymalnie jeden budynek gospodarczy, garażowy i gospodarczo-garażowy na jeden budynek mieszkalny;
- 5) zabudowa wolnostojąca.

## 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki 30%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%;
- 3) intensywność zabudowy 0,1-0,6;
- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe do 4,5 m, parterowe;
- 6) dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o spadku połaci od 35° do 45°;
- 7) główna kalenica równoległa do drogi 5.1.KDD (ul. Orla);
- 8) krycie dachów dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglonym matowym.

### § 76. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **5.4.ZP/US**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się budowę ścieżek utwardzonych oraz lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych (takich jak boiska, place zabaw i inne), z wyłączeniem budynków.

## 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%;
- 2) nakaz uzupełnienia zieleni, w tym drzew i krzewów.

### § 77. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **5.5.MW**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się garaże wyłącznie w formie wbudowanej w budynek mieszkalny w poziomie piwnic lub parteru.

## 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki 30%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%;
- 3) intensywność zabudowy 0,1-1,2;
- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) wysokość zabudowy do 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 6) dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o spadku połaci od 35° do 45°;
- 7) główna kalenica równoległa do drogi 5.7.KDD (ul. Słowicza);

8) krycie dachów dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym matowym.

**§ 78.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **5.6.G.**

1. Przeznaczenie terenu: teren gazownictwa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zachowuje się istniejącą stację redukcyjno-pomiarową gazu II st.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 50%
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) intensywność zabudowy 0,0-0,5;
- 4) nie ustala się linii zabudowy, lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wysokość zabudowy do 3,5 m, obiekt parterowy;
- 6) dach płaski, jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 10°.

**§ 79.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **5.8.MN.**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budynki wolnostojące i bliźniacze;
- 2) dopuszcza się gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe w liczbie maksymalnie jeden budynek gospodarczy, garażowy i gospodarczo-garażowy na jeden budynek mieszkalny.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki 35%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%;
- 3) intensywność zabudowy 0,1-1,0;
- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe do 5,0 m, parterowe;
- 7) geometria dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o spadku połaci od 35° do 45°;
  - b) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy dwuspadowe symetryczne o spadku połaci od 20° do 35°;
- 8) krycie dachów dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym matowym.

**§ 80.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **5.9.ZP.**

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: utrzymanie terenu jako zieleni urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 80%;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dla terenów znajdujących się na załączniku nr 6 do uchwały.**

**§ 81.** W granicach obszaru objętego zmianą planu, znajdującego się na załączniku nr 6, nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 82.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **6.1.KDL** (ul. Podgórna).

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga lokalna.

2. Nie ma potrzeby ustalania:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, pod poszerzenie drogi lokalnej;
- 2) przebudowa drogi na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

**§ 83.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **6.2.MN**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej w liczbie maksymalnie jeden budynek gospodarczy, garażowy i gospodarczo-garażowy na jeden budynek mieszkalny.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki 25%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40%;
- 3) intensywność zabudowy 0,1-0,5;
- 4) ustala się obowiązujące linie zabudowy oraz maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 7) wysokość zabudowy gospodarczej, garażowej i gospodarczo-garażowej do 5,0 m, budynki parterowe;
- 8) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe symetryczne o spadku połaci od 30° do 45°;
- 9) dachy budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dwuspadowe symetryczne o spadku połaci od 15° do 45°;

10) kalenica równoległa do wyznaczonej w terenie obowiązującej linii zabudowy.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: ze względu na występujące miejscami duże spadki terenu przy pracach ziemnych oraz realizacji zabudowy należy zastosować odpowiednie rozwiązania technologiczne oraz zabezpieczenia gruntu przed ewentualnym osuwaniem mas ziemi.

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację zabudowy garażowej;
- 2) ustalenia dla tymczasowej zabudowy garażowej:
  - a) zabudowa szeregowa;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu 50%;
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0%;
  - d) intensywność zabudowy 0,01-0,5;
  - e) obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku zmiany planu należy traktować jak maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - f) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  - g) wysokość zabudowy do 3,5 m, budynki parterowe;
  - h) dachy płaskie lub jednospadowe o spadku połaci do 10°.

**§ 84.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **6.3.ZN**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni nieurządzonej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w granicach terenu w formie nieurządzonej, zapewniającej stabilność istniejącej skarpy.

3. Nie występuje potrzeba ustalania zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz zabudowy.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia dla terenów znajdujących się na załączniku nr 7 do uchwały.**

**§ 85.** W granicach obszaru objętego zmianą planu, znajdującego się na załączniku nr 7, nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 86.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obszar zespołu staromiejskiego stanowi przestrzeń publiczną;
- 2) zasady kształtowania przestrzeni zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

**§ 87.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) cały obszar objęty zmianą planu, znajdujący się na załączniku nr 7 do uchwały, znajduje się na terenie Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 2) w granicach obszaru objętego zmianą planu, znajdującego się na załączniku nr 7 do uchwały, znajdują się obiekty ujęte w rejestrze zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 3) w granicach obszaru objętego zmianą planu, znajdującego się na załączniku nr 7 do uchwały, znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną;
- 4) cały obszar objęty zmianą planu, znajdujący się na załączniku nr 7 do uchwały obejmuje się ochroną przez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” i strefy ochrony konserwatorskiej „A”;
- 5) zasady ochrony zabytków w strefach ochrony konserwatorskiej „A” i „OW” według ustaleń szczegółowych dla terenów.

**§ 88.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **7.1.KDL** (ul. Gen. Józefa Hallera) i **7.6.KDL** (ul. Toruńska).

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji publicznej – drogi lokalne.

2. Nie ma potrzeby ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW”, dla której ustala się następujące zasady ochrony: ochronę zabytków archeologicznych należy uzgodnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,
  - b) nakaz zachowania historycznego przebiegu ulic oraz ich przekroju poprzecznego i szerokości, w tym chodników i jezdni,
  - c) nakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robot budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych oraz innych działań zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wyznacza się tereny, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejących dróg;
- 2) przebudowa dróg na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

**§ 89.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **7.2.MW/U**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wzdłuż dróg dopuszcza się budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej;
- 2) zabudowa wzdłuż dróg w formie pierzejowej z przejazdami bramnymi do wnętrza kwartału;
- 3) we wnętrzach kwartału dopuszcza się:
  - a) budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garażowe oraz budynki, w których wymienione funkcje mogą się łączyć,
  - b) lokalizację zabudowy wyłącznie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

4) w terenie dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

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

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 2) w granicach terenu znajduje się kamienica przy Rynku 5 wpisana do rejestru zabytków dnia 21.11.1996 r., pod nr A/80, dla której obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 3) w granicach terenu znajdują się następujące budynki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną:
  - a) kamienica przy ul. Toruńskiej 1,
  - b) kamienica z oficynami położona przy ul. Rynek 1,
  - c) kamienice położone przy ul. Rynek 2, 3, 4, 6, 7, 8,
  - d) oficyna położona przy ul. Hallera (adres: Rynek 2b),
  - e) kamienice przy ul. Hallera 2, 4, 8,
  - f) dom mieszkalny przy ul. Hallera 6,
  - g) kamienice przy ul. 22 Stycznia 5 i 7;
- 4) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW”, dla której ustala się następujące zasady ochrony: ochronę zabytków archeologicznych należy uzgodnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 5) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) nakaz zachowania historycznego systemu parcelacji tzn. podziału działek w obrębie kwartału zabudowy, który powinien być utrwalony zarówno w elewacjach i bryłach budynków, jak i w obrębie wnętrza kwartału,
  - b) zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,
  - c) nakaz zagospodarowania działek w obrębie kwartału zgodnie z historycznym sposobem zagospodarowania,
  - d) nakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robot budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu zabytków wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
  - e) w przypadku obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków nakaz prowadzenia wszelkich prac remontowo-budowlanych, konserwatorsko-restauratorskich oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany ich wyglądu (a tym samym wyglądu układu urbanistycznego) zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
  - f) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabytkowej zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką oraz w zakresie układu i wystroju wnętrza (np. schody, stropy, drzwi wewnętrzne, piece kafłowe, posadzki, podłogi, sztukaterie, polichromie itp.),
  - g) zakaz ocieplania elewacji budynków zabytkowych, za wyjątkiem oficyn historycznej zabudowy, jeżeli nie naruszy to ich wartości zabytkowych, ani wartości zabytkowych układu urbanistycznego,
  - h) obowiązuje nakaz zachowania bądź przywrócenia historycznej kolorystyki elewacji i stolarek,
  - i) zakaz tynkowania historycznych elewacji ceglanych,
  - j) zakaz stosowania: blachodachówki i blachy trapezowej,



- k) zakaz stosowania na elewacjach i kominach: niehistorycznych tynków strukturalnych, np. mozaikowych oraz typu kornik, baranek, a także okładzin ceramicznych,
- l) w przypadku złego stanu zachowania stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązuje nakaz jej odtworzenia według zachowanych historycznych egzemplarzy albo przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej,
- m) w granicach terenu dopuszcza się nową zabudowę, jednak musi ona charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i dostosowywać się do obiektów historycznych pod względem usytuowania (bezkonfliktowo włączać się w przestrzeń i nie zniekształcać historycznego układu urbanistycznego), skali, bryły, kształtu dachu, typu zabudowy oraz kolorystyki elewacji i dachu zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa,
- n) nakaz utrzymania zabudowy pierzejowej.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 80%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0%;
- 3) intensywność zabudowy 1,0-4,0;
- 4) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) lokalizacja nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) wysokość nowej zabudowy od 6,0m do 12,0 m, od 2-4 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem, że zabudowa wewnątrz działki nie może przewyższać zabudowy pierzejowej wzdłuż ulicy;
- 7) geometria i kolorystyka dachów:
  - a) dach płaski, jedno lub dwuspadowy o spadku połąci do 60°,
  - b) nakaz pokrycia dachu papą lub dachówką w kolorze ceglany matowym.

#### § 90. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 7.3.MW/U.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej w granicach terenu;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

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

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 2) w granicach terenu znajduje się budynek dawnego aresztu śledczego ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, który obejmuje się ochroną;
- 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW”, dla której ustala się następujące zasady ochrony: ochronę zabytków archeologicznych należy uzgodnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 4) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,

- b) nakaz prowadzenia wszelkich prac remontowo-budowlanych, konserwatorsko-restauratorskich oraz innych działań przy obiektach ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany ich wyglądu (a tym samym wyglądu układu urbanistycznego), zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
- c) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabytkowej zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, oraz zachowania detalu architektonicznego,
- d) zakaz ocieplania elewacji budynków zabytkowych,
- e) obowiązuje nakaz zachowania bądź przywrócenia historycznej kolorystyki elewacji i stolarek,
- f) zakaz tynkowania historycznej ceglanej elewacji budynku,
- g) zakaz stosowania: blachodachówki i blachy trapezowej,
- h) zakaz stosowania na elewacjach i kominach: niehistorycznych tynków strukturalnych, np. mozaikowych oraz typu kornik, baranek, a także okładzin ceramicznych,
- i) w przypadku złego stanu zachowania stolarki okiennej i drzwiowej w budynku ujętym w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązuje nakaz jej odtworzenia według zachowanych historycznych egzemplarzy albo przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej,
- j) w granicach terenu dopuszcza się nową zabudowę, jednak musi ona charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i dostosowywać się do obiektów historycznych pod względem usytuowania (bezkonfliktowo włączać się w przestrzeń i nie zniekształcać historycznego układu urbanistycznego), skali, bryły, kształtu dachu, typu zabudowy oraz kolorystyki elewacji i dachu zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 50%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%;
- 3) intensywność zabudowy 1,0-2,5;
- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) wysokość nowej zabudowy do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 7) geometria i kolorystyka dachów:
  - a) dach płaski, jedno lub dwuspadowy o spadku połąci do 30°,
  - b) nakaz pokrycia dachu papą lub dachówką w kolorze ceglany matowym.

#### § 91. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 7.4.UP.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług publicznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) istniejąca zabudowa do zachowania;
- 2) dopuszcza się wyłącznie prowadzenie usług publicznych;
- 3) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie w postaci szklanych wind, o których mowa w ust. 3 pkt 4 lit. k.

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

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;

- 2) w granicach terenu znajduje się budynek dawnego seminarium o. Misjonarzy, wpisany do rejestru zabytków dnia 28.04.1953 r., pod nr A/526, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW”, dla której ustala się następujące zasady ochrony: ochronę zabytków archeologicznych należy uzgodnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 4) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) nakaz zachowania historycznego systemu parcelacji tzn. podziału działek w obrębie kwartału zabudowy, który powinien być utrwalony zarówno w elewacjach i bryłach budynków, jak i w obrębie wnętrza kwartału,
  - b) zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,
  - c) nakaz zagospodarowania działek w obrębie kwartału zgodnie z historycznym sposobem zagospodarowania,
  - d) nakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu zabytków wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
  - e) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabytkowej zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką oraz w zakresie układu i wystroju wnętrza (np. schody, stropy, drzwi wewnętrzne, piece kafłowe, posadzki, podłogi, sztukaterie, polichromie itp.),
  - f) zakaz ocieplania elewacji zabytkowego budynku,
  - g) obowiązuje nakaz zachowania bądź przywrócenia historycznej kolorystyki elewacji i stolarek,
  - h) zakaz stosowania: blachodachówki i blachy trapezowej,
  - i) zakaz stosowania na elewacjach i kominach: niehistorycznych tynków strukturalnych, np. mozaikowych oraz typu kornik, baranek, a także okładzin ceramicznych,
  - j) w przypadku złego stanu zachowania stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązuje nakaz jej odtworzenia według zachowanych historycznych egzemplarzy albo przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej,
  - k) zakaz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy zabytkowego budynku z dopuszczeniem windy o szklanych elewacjach z niebarwionego, przezroczystego szkła,
  - l) nakaz utrzymania zabudowy pierzejowej.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0%;
- 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 3) wysokość windy maksymalnie do okapu dachu budynku, który będzie przez nią obsługiwany.

#### § 92. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 7.5.E.

1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zachowuje się istniejącą stacją transformatorową.

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

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;

- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW”, dla której ustala się następujące zasady ochrony: ochronę zabytków archeologicznych należy uzgodnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
  - 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
    - a) nakaz wprowadzenia zieleni urządzonej od strony ulicy Toruńskiej przesłaniającej obiekt stacji transformatorowej,
    - b) nakaz prowadzenia robot budowlanych oraz innych działań zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 50%
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
  - 3) intensywność zabudowy 0,01-0,5;
  - 4) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy na granicy terenu z ul. Toruńską;
  - 5) wysokość zabudowy do 3,5 m, obiekt parterowy;
  - 6) geometria dachu: dach płaski, jedno lub dwuspadowy o spadku połąci do 15°.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia dla terenów znajdujących się na załączniku nr 8 do uchwały.**

**§ 93.** W granicach obszaru objętego zmianą planu, znajdującego się na załączniku nr 8, nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 94.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obszar zespołu staromiejskiego stanowi przestrzeń publiczną;
- 2) zasady kształtowania przestrzeni zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

**§ 95.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) cały obszar objęty zmianą planu, znajdujący się na załączniku nr 8 do uchwały, znajduje się na terenie Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 2) w granicach obszaru objętego zmianą planu znajdującego się na załączniku nr 8 do uchwały, znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną;
- 3) cały obszar objęty zmianą planu, znajdujący się na załączniku nr 8 do uchwały obejmuje się ochroną przez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” i strefy ochrony konserwatorskiej „A”;
- 4) zasady ochrony zabytków w strefach ochrony konserwatorskiej „A” i „OW” według ustaleń szczegółowych dla terenów.

**§ 96.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **8.1.MW/U**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

## 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wzdłuż dróg dopuszcza się budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej;
- 2) zabudowa wzdłuż dróg w formie pierzejowej z przejazdami bramnymi do wnętrza kwartału;
- 3) we wnętrzach kwartału dopuszcza się:
  - a) budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garażowe oraz budynki, w których wymienione funkcje mogą się łączyć,
  - b) lokalizację zabudowy wyłącznie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) w terenie dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

## 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 2) w granicach terenu znajdują się następujące budynki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną:
  - a) kamienice położone przy ul. Rynek 9, 10, 11, 12, 13,
  - b) kamienice położone przy ul. Biskupiej 1, 5,
  - c) spichlerz przy ul. Biskupiej 3,
  - d) budynek mieszkalny przy ul. Szkolnej 2;
- 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW”, dla której ustala się następujące zasady ochrony: ochronę zabytków archeologicznych należy uzgodnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 4) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) nakaz zachowania historycznego systemu parcelacji tzn. podziału działek w obrębie kwartału zabudowy, który powinien być utrwalony zarówno w elewacjach i bryłach budynków, jak i w obrębie wnętrza kwartału,
  - b) zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,
  - c) nakaz zagospodarowania działek w obrębie kwartału zgodnie z historycznym sposobem zagospodarowania,
  - d) obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich prac remontowo-budowlanych, konserwatorsko-restauratorskich oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu układu urbanistycznego oraz budynków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, stanowiących jego integralną całość, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
  - e) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabytkowej zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką oraz w zakresie układu i wystroju wnętrza (np. schody, stropy, drzwi wewnętrzne, piece kaflowe, posadzki, podłogi, sztukaterie, polichromie itp.),
  - f) zakaz ocieplania elewacji budynków zabytkowych, za wyjątkiem oficyn historycznej zabudowy, jeżeli nie naruszy to ich wartości zabytkowych, ani wartości zabytkowych układu urbanistycznego,
  - g) obowiązuje nakaz zachowania bądź przywrócenia historycznej kolorystki elewacji i stolarek,
  - h) zakaz stosowania: blachodachówki, blachy trapezowej, rynien i rur spustowych oraz stolarek z tworzywa sztucznego,
  - i) zakaz stosowania na elewacjach i kominach: niehistorycznych tynków strukturalnych, np. mozaikowych oraz typu kornik, baranek, a także okładzin ceramicznych,

j) w przypadku złego stanu zachowania stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązuje nakaz jej odtworzenia według zachowanych historycznych egzemplarzy albo przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej,

k) w granicach terenu dopuszcza się nową zabudowę, jednak musi ona charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i dostosowywać się do obiektów historycznych pod względem usytuowania (bezkonfliktowo włączać się w przestrzeń i nie zniekształcać historycznego układu urbanistycznego), skali, bryły, kształtu dachu, typu zabudowy oraz kolorystyki i dachu zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa,

l) nakaz utrzymania zabudowy pierzejowej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 70%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0%;
- 3) intensywność zabudowy 1,0-3,5;
- 4) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) lokalizacja nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) wysokość nowej zabudowy od 6,0m do 13,0 m, od 2-4 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem, że zabudowa wewnątrz działki nie może przewyższać zabudowy pierzejowej wzdłuż ulicy;
- 7) geometria i kolorystyka dachów:
  - a) dach płaski, jedno lub dwuspadowy o spadku połąci do 60°,
  - b) nakaz pokrycia dachu papą lub dachówką w kolorze ceglany matowym.

**§ 97. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 8.2.MW.**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa wzdłuż dróg w formie pierzejowej z przejazdami bramnymi do wnętrza kwartału;
- 2) we wnętrzach kwartału dopuszcza się:
  - a) budynki gospodarcze, garażowe oraz budynki gospodarczo-garażowe,
  - b) lokalizację zabudowy wyłącznie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 2) w granicach terenu znajduje się kamienica położona przy ul. Biskupiej 7 ujęta w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, którą obejmuje się ochroną;
- 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW”, dla której ustala się następujące zasady ochrony: ochronę zabytków archeologicznych należy uzgodnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 4) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) nakaz zachowania historycznego systemu parcelacji tzn. podziału działek w obrębie kwartału zabudowy, który powinien być utrwalony zarówno w elewacjach i bryłach budynków, jak i w obrębie wnętrza kwartału,
  - b) zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,

- c) nakaz zagospodarowania działek w obrębie kwartału zgodnie z historycznym sposobem zagospodarowania,
- d) w przypadku obszaru Starego Miasta oraz budynków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, stanowiących jego integralną całość, obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich prac remontowo-budowlanych, konserwatorsko-restauratorskich oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
- e) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabytkowej zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką oraz w zakresie układu i wystroju wnętrza (np. schody, stropy, drzwi wewnętrzne, piece kaflowe, posadzki, podłogi, sztukaterie, polichromie itp.),
- f) zakaz ocieplania elewacji budynków zabytkowych, za wyjątkiem oficyn historycznej zabudowy, jeżeli nie naruszy to ich wartości zabytkowych, ani wartości zabytkowych układu urbanistycznego,
- g) obowiązuje nakaz zachowania bądź przywrócenia historycznej kolorystyki elewacji i stolarek,
- h) zakaz stosowania: blachodachówki, blachy trapezowej, rynien i rur spustowych oraz stolarek z tworzywa sztucznego,
- i) zakaz stosowania na elewacjach i kominach: niehistorycznych tynków strukturalnych, np. mozaikowych oraz typu kornik, baranek, a także okładzin ceramicznych,
- j) w przypadku złego stanu zachowania stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązuje nakaz jej odtworzenia według zachowanych historycznych egzemplarzy albo przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej,
- k) w granicach terenu dopuszcza się nową zabudowę, jednak musi ona charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i dostosowywać się do obiektów historycznych pod względem usytuowania (bezkonfliktowo włączać się w przestrzeń i nie zniekształcać historycznego układu urbanistycznego), skali, bryły, kształtu dachu, typu zabudowy oraz kolorystyki i dachu zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa,
- l) nakaz utrzymania zabudowy pierzejowej.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 70%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0%;
- 3) intensywność zabudowy 1,0-3,5;
- 4) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) lokalizacja nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) wysokość nowej zabudowy od 6,0 m do 15,0 m, od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem, że zabudowa wewnątrz działki nie może przewyższać zabudowy pierzejowej wzdłuż ulicy;
- 7) geometria i kolorystyka dachów:
  - a) dach płaski, jedno lub dwuspadowy o spadku połąci do 60°,
  - b) nakaz pokrycia dachu papą lub dachówką w kolorze ceglany matowym.

**§ 98.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **8.3.KDL** (ul. Biskupia).

- 1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga lokalna.
- 2. Nie ma potrzeby ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW”, dla której ustala się następujące zasady ochrony: ochronę zabytków archeologicznych należy uzgodnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,
  - b) nakaz zachowania historycznego przebiegu ulic oraz ich przekroju poprzecznego i szerokości (dotyczy chodników i jezdni),
  - c) nakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robot budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych oraz innych działań zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejącej drogi;
- 2) przebudowa drogi na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

§ 99. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **8.4.KDD** (ul. Franciszkańska) i **8.5.KDD** (ul. Szkolna).

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji publicznej – drogi dojazdowe.

2. Nie ma potrzeby ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW”, dla której ustala się następujące zasady ochrony: ochronę zabytków archeologicznych należy uzgodnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,
  - b) nakaz zachowania historycznego przebiegu ulic oraz ich przekroju poprzecznego i szerokości (dotyczy chodników i jezdni),
  - c) nakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robot budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych oraz innych działań zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się tereny, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejących dróg;
- 2) przebudowa dróg na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.



## **Rozdział 11.**

### **Ustalenia dla terenów znajdujących się na załączniku nr 9 do uchwały.**

**§ 100.** W granicach obszaru objętego zmianą planu, znajdującego się na załączniku nr 9, nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 101.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obszar zespołu staromiejskiego stanowi przestrzeń publiczną;
- 2) zasady kształtowania przestrzeni zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

**§ 102.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) cały obszar objęty zmianą planu, znajdujący się na załączniku nr 9 do uchwały, znajduje się na terenie Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 2) w granicach obszaru objętego zmianą planu znajdującego się na załączniku nr 9 do uchwały, znajdują się obiekty ujęte w rejestrze zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 3) w granicach obszaru objętego zmianą planu znajdującego się na załączniku nr 9 do uchwały, znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną;
- 4) cały obszar objęty zmianą planu, znajdujący się na załączniku nr 9 do uchwały obejmuje się ochroną przez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” i strefy ochrony konserwatorskiej „A”;
- 5) zasady ochrony zabytków w strefach ochrony konserwatorskiej „A” i „OW” według ustaleń szczegółowych dla terenów.

**§ 103.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **9.1.KP/ZP**.

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu z zielenią urządzoną.

2. Nie występuje potrzeba ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW”, dla której ustala się następujące zasady ochrony: ochronę zabytków archeologicznych należy uzgodnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny;
- 4) wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) teren przeznaczony pod realizację parkingu z zielenią urządzoną;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

- 3) nakaz wprowadzenia drzew;
- 4) realizacja parkingu z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zakazuje się lokalizowania budynków oraz obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od granic cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 104.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **9.2.MN/U**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) istniejący budynek mieszkalny przy ul. 22 Stycznia 2, ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków do zachowania;
- 2) dopuszcza się budynki o funkcji mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
- 3) dopuszcza się zabudowę gospodarczą, garażową lub gospodarczo-garażową.

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

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW”, dla której ustala się następujące zasady ochrony: ochronę zabytków archeologicznych należy uzgodnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,
  - b) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabytkowej zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
  - c) w granicach terenu dopuszcza się nową zabudowę, jednak musi ona charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i dostosowywać się do obiektów historycznych pod względem usytuowania (bezkonfliktowo włączać się w przestrzeń i nie zniekształcać historycznego układu urbanistycznego), skali, bryły, kształtu dachu, typu zabudowy oraz kolorystyki i dachu zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa,
  - d) zakaz stosowania: blachodachówki i blachy trapezowej,
  - e) zakaz stosowania na elewacjach i kominach niehistorycznych tynków strukturalnych, np. mozaikowych oraz typu kornik, baranek, a także okładzin ceramicznych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) istniejący budynek zabytkowy bez zmian;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 60%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) intensywność zabudowy 0,15-1,0;
- 5) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, garażowej i gospodarczo-garażowej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

- 7) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 8,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 8) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 4,0 m (budynki parterowe);
- 9) geometria i kolorystyka dachów:
  - a) dach jednospadowy o spadku połaci do 15° lub dwuspadowy symetryczny o spadku połaci od 40° do 45°,
  - b) kalenica równoległa lub prostopadła do ul. 22 Stycznia,
  - c) nakaz pokrycia dachów dachówką w kolorze ceglanym matowym lub papą w kolorze grafitowym.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od granic cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych..

#### **§ 105.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **9.3.US/ZP**.

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji z zielenią urządzoną.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się budowę ścieżek utwardzonych oraz lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych (takich jak boiska, place zabaw i inne), z wyłączeniem budynków.

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

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW”, dla której ustala się następujące zasady ochrony: ochronę zabytków archeologicznych należy uzgodnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny;
- 4) wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 35%;
- 2) nakaz uzupełnienia zieleni, w tym drzew i krzewów.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od granic cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

#### **§ 106.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **9.4.U**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług.

2. Nie występuje potrzeba określania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 2) w granicach terenu znajduje się obecna Szkoła Podstawowa nr 2 im. Stanisława Staszica przy ul. 22 Stycznia 4, ujęta w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, którą obejmuje się ochroną;

- 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW”, dla której ustala się następujące zasady ochrony: ochronę zabytków archeologicznych należy uzgodnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 4) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,
  - b) w przypadku obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków nakaz prowadzenia wszelkich prac remontowo-budowlanych, konserwatorsko-restauratorskich oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany ich wyglądu (a tym samym wyglądu układu urbanistycznego) zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
  - c) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką oraz w zakresie układu i wystroju wnętrza (np. schody, stropy, drzwi wewnętrzne, piece kaflowe, posadzki, podłogi, sztukaterie, polichromie itp.),
  - d) zakaz ocieplania elewacji budynków zabytkowych,
  - e) obowiązuje nakaz zachowania bądź przywrócenia historycznej kolorystyki elewacji i stolarek,
  - f) zakaz tynkowania historycznych elewacji i murów ceglanych,
  - g) zakaz stosowania: blachodachówki i blachy trapezowej,
  - h) zakaz stosowania na elewacjach i kominach: niehistorycznych tynków strukturalnych, np. mozaikowych oraz typu kornik, baranek, a także okładzin ceramicznych,
  - i) w przypadku złego stanu zachowania stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązuje nakaz jej odtworzenia według zachowanych historycznych egzemplarzy albo przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 50%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 3) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu przy ul. 22 Stycznia;
- 4) intensywność zabudowy 1,0-2,0;
- 5) ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) wysokość nowej zabudowy do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 8) geometria i kolorystyka dachów:
  - a) dach płaski, jedno lub dwuspadowy o spadku połąci do 45°,
  - b) nakaz pokrycia dachu papą lub dachówką w kolorze ceglany matowym.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od granic cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

#### § 107. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **9.5.UP**.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług publicznych.
2. Nie występuje potrzeba określania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 2) w granicach terenu znajduje się kaplica pw. św. Marcina wpisana do rejestru zabytków dnia 13.07.1936 r., pod nr A/415, dla której obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW”, dla której ustala się następujące zasady ochrony: ochronę zabytków archeologicznych należy uzgodnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 4) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,
  - b) nakaz zagospodarowania działek w obrębie kwartału zgodnie z historycznym sposobem zagospodarowania,
  - c) nakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robot budowlanych, badań konserwatorskich i restauratorskich oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu zabytków wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
  - d) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabytkowej zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką oraz w zakresie układu i wystroju wnętrza (np. schody, stropy, drzwi wewnętrzne, piece kafłowe, posadzki, podłogi, sztukaterie, polichromie itp.),
  - e) zakaz ocieplania elewacji zabytkowego budynku,
  - f) obowiązuje nakaz zachowania bądź przywrócenia historycznej kolorystyki elewacji i stolarek,
  - g) zakaz tynkowania historycznych elewacji i murów ceglanych,
  - h) zakaz stosowania: blachodachówki i blachy trapezowej,
  - i) zakaz stosowania na elewacjach i kominach: niehistorycznych tynków strukturalnych, np. mozaikowych oraz typu kornik, baranek, a także okładzin ceramicznych,
  - j) w przypadku złego stanu zachowania stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązuje nakaz jej odtworzenia według zachowanych historycznych egzemplarzy albo przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) zachowuje się istniejący zabytkowy budynek bez możliwości rozbudowy i nadbudowy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 60%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%;
- 4) intensywność zabudowy 0,3-0,6;
- 5) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
- 6) lokalizacja nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) wysokość nowej zabudowy do 3,5 m, obiekty parterowe;
- 8) geometria i kolorystyka dachów:
  - a) dach jedno lub dwuspadowy o spadku połąci do 45°,
  - b) nakaz pokrycia dachu papą lub dachówką w kolorze ceglany matowym.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od granic cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 108.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **9.6.MW/U**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wzdłuż dróg dopuszcza się budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej;
- 2) zabudowa wzdłuż dróg w formie pierzejowej z przejazdami bramnymi do wnętrza kwartału;
- 3) we wnętrzach kwartału dopuszcza się:
  - a) budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garażowe oraz budynki, w których wymienione funkcje mogą się łączyć,
  - b) lokalizację zabudowy wyłącznie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) w terenie dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

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

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 2) w granicach terenu znajdują się następujące budynki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną:
  - a) budynki mieszkalne, w tym kamienice położone przy ul. Toruńskiej 2, 4, 6, 8, 10, 14,
  - b) budynek mieszkalny (oficyna kamienicy przy ul. Toruńskiej 2) położona przy ul. 22 Stycznia,
  - c) spichlerz przy ul. Toruńskiej 6,
  - d) budynek mieszkalny z oficyną przy ul. Toruńskiej 12,
  - e) budynek mieszkalny przy ul. 22 Stycznia 6,
- 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW”, dla której ustala się następujące zasady ochrony: ochronę zabytków archeologicznych należy uzgodnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 4) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) nakaz zachowania historycznego systemu parcelacji tzn. podziału działek w obrębie kwartału zabudowy, który powinien być utrwalony zarówno w elewacjach i bryłach budynków, jak i w obrębie wnętrza kwartału,
  - b) zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,
  - c) nakaz zagospodarowania działek w obrębie kwartału zgodnie z historycznym sposobem zagospodarowania,
  - d) wszelkie prace remontowo-budowlane, konserwatorsko-restauratorskie oraz inne działania, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków (a tym samym wyglądu układu urbanistycznego) należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
  - e) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabytkowej zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką oraz w zakresie układu i wystroju wnętrza (np. schody, stropy, drzwi wewnętrzne, piece kaflowe, posadzki, podłogi, sztukaterie, polichromie itp.),

- f) zakaz ocieplania elewacji budynków zabytkowych, za wyjątkiem oficyn historycznej zabudowy, jeżeli nie naruszy to ich wartości zabytkowych, ani wartości zabytkowych układu urbanistycznego,
- g) obowiązuje nakaz zachowania bądź przywrócenia historycznej kolorystyki elewacji i stolarek,
- h) zakaz tynkowania historycznych elewacji i murów ceglanych,
- i) zakaz stosowania: blachodachówki i blachy trapezowej,
- j) zakaz stosowania na elewacjach i kominach: niehistorycznych tynków strukturalnych, np. mozaikowych oraz typu kornik, baranek, a także okładzin ceramicznych,
- k) w przypadku złego stanu zachowania stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązuje nakaz jej odtworzenia według zachowanych historycznych egzemplarzy albo przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 60%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0%;
- 3) intensywność zabudowy 0,5-2,4;
- 4) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) lokalizacja nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) wysokość nowej zabudowy od 6,0m do 11,0 m, od 2-3 kondygnacji nadziemnych;
- 7) geometria i kolorystyka dachów:
  - a) dach płaski, jedno lub dwuspadowy o spadku połaci do 45°,
  - b) nakaz pokrycia dachu papą lub dachówką w kolorze ceglany matowym.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od granic cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 109.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **9.7.KDD** (ul. 22 Stycznia).

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga dojazdowa.
2. Nie ma potrzeby ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) teren znajduje się w granicach obszaru Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
  - 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW”, dla której ustala się następujące zasady ochrony: ochronę zabytków archeologicznych należy uzgodnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
  - 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
    - a) zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,
    - b) nakaz zachowania historycznego przebiegu ulic oraz ich przekroju poprzecznego i szerokości (dotyczy chodników i jezdni),
    - c) nakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robot budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych oraz innych działań zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejącej drogi;
- 2) przebudowa drogi na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od granic cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 110.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **9.8.KDL** (ul. Toruńska).

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga lokalna.

2. Nie ma potrzeby ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 2) w granicach terenu znajduje się fragment murów miejskich (wieża) wpisanych do rejestru zabytków dnia 18.10.1934 r., pod nr A/1379/1, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW”, dla której ustala się następujące zasady ochrony: ochronę zabytków archeologicznych należy uzgodnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 4) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,
  - b) nakaz zachowania historycznego przebiegu ulic oraz ich przekroju poprzecznego i szerokości (dotyczy chodników i jezdni),
  - c) nakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i restauratorskich oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu zabytków wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
  - d) zakaz tynkowania historycznych murów ceglanych.

4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejącej drogi;
- 2) przebudowa drogi na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od granic cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 111.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **9.9.KX**.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji – ścieżka piesza.

2. Nie ma potrzeby ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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



- 1) teren znajduje się w granicach obszaru Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków dnia 30.04.1953 r., pod nr A/1513, uznanego za pomnik historii, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 2) w granicach terenu znajdują się mury miejskie wraz z wieżami wpisane do rejestru zabytków dnia 18.10.1934 r., pod nr A/1379/1, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
- 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „OW”, dla której ustala się następujące zasady ochrony: ochronę zabytków archeologicznych należy uzgodnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 4) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,
  - b) nakaz zachowania historycznego przebiegu ścieżki,
  - c) nakaz przywrócenia nawierzchni z kostki kamiennej,
  - d) nakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robot budowlanych, badań konserwatorskich i restauratorskich oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu zabytków wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
  - e) zakaz tynkowania historycznych murów ceglanych.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, istniejącej ścieżki pieszej;
- 2) przebudowa ścieżki na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania nowych budynków i obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych;
- 4) istniejący budynek usługowy przy ul. Toruńskiej do zachowania bez możliwości rozbudowy i nadbudowy.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od granic cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

### **Rozdział 12.**

#### **Ustalenia dla terenów znajdujących się na załączniku nr 10 do uchwały.**

§ 112. W granicach obszaru objętego zmianą planu, znajdującego się na załączniku nr 10, nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 113. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w granicach obszaru objętego zmianą planu, znajdującego się na załączniku nr 10 do uchwały brak jest udokumentowanych osuwisk;

- 2) w terenie oznaczonym symbolem 10.5.ZP, znajdują się skarpy, na których mogą wystąpić ruchy masowe ziemi spowodowane erozją lub innymi czynnikami, w związku z czym nakazuje się utrzymanie właściwej zieleni (zadarnienie, zakrzewienie) lub zastosowanie innych rozwiązań technicznych zabezpieczających przed potencjalnym osuwaniem mas ziemi.

**§ 114.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **10.1.U/MN** i **10.2.U/MN**.

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budynki o funkcji usługowej lub mieszkalno-usługowej;
- 2) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny w granicach działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się towarzyszące budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 35%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 4) wysokość budynków do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 5) dachy budynków dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 6) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki lub materiałów imitujących dachówkę w odcieniach brązów, czerwieni i szarości.

**§ 115.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **10.3.MN**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zabudowę w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się towarzyszące budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe w liczbie maksymalnie dwa budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe na jeden budynek mieszkalny.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 25%,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 50%,
- 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 5) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 5,0 m;
- 6) dachy budynków dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 7) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki lub materiałów imitujących dachówkę w odcieniach brązów, czerwieni i szarości;
- 8) nakaz stosowania jednakowego materiału i koloru pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji budynków zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej.

**§ 116.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **10.4.ZP**.

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu zielenią, a w razie potrzeby zastosowanie innych rozwiązań technicznych zabezpieczających teren przed potencjalnym osuwaniem mas ziemi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów służących czynnej ochronie przyrody;
- 3) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 5%,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 95%,
- 3) intensywność zabudowy – nie ma potrzeby ustalania;
- 4) wysokość obiektów do 1,5 m n.p.t.;
- 5) obiekty należy wkomponować w ukształtowanie skarpy i zieleń;
- 6) kolorystyka obiektów nawiązująca do barw ziemi: stonowane zieleń, szarości, brązy.

**§ 117.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **10.5.KDZ** (ul. Grzegorza Gorczyckiego).

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – poszerzenie drogi zbiorczej.

2. Nie ma potrzeby ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu pod poszerzenie drogi zbiorczej;
- 2) budowa drogi na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

**§ 118.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **10.6.KDW** i **10.7.KDW**.

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

2. Nie ma potrzeby ustalania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wyznacza się tereny, zgodnie z rysunkiem zmiany planu pod drogi wewnętrzne;
- 2) budowa dróg na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych.

### **Rozdział 13. Przepisy końcowe**

**§ 119.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w stosunku do obszaru objętego zmianą planu tracą moc ustalenia wynikające z uchwał:

- 1) uchwały Nr XLVIII/309/2006 Rady Miasta Chełmna z dnia 5 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 139, poz. 2094),
- 2) uchwały Nr IV/18/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 25 stycznia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna (Dz. U. Woj. Kuj-Pom. nr 126, poz. 1070),
- 3) uchwały Nr XXIV/140/2016 Rady Miasta Chełmna z dnia 18 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu powojkowego przy ul. Biskupiej w Chełmnie (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z 2016 r., poz. 2852),
- 4) uchwały Nr XXV/150/2016 Rady Miasta Chełmna z dnia 11 października 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Ignacego Danielewskiego i Grzegorza Gorczyckiego w Chełmnie (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z 2016 r., poz. 3600),
- 5) uchwały Nr XXV/150/2008 Rady Miasta Chełmna z dnia 28 października 2008 r. w sprawie uchwalenia zmian fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmno (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. nr 149, poz. 2274).

**§ 120.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmno.

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

§ 122. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Miasto Chełmno.

Zastępca Przewodniczącego  
Rady Miasta

**Magdalena Mrozek**







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/333/2022  
 Rady Miasta Chełmna  
 z dnia 23 lutego 2022 r.









Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/333/2022  
Rady Miasta Chełmna  
z dnia 23 lutego 2022 r.

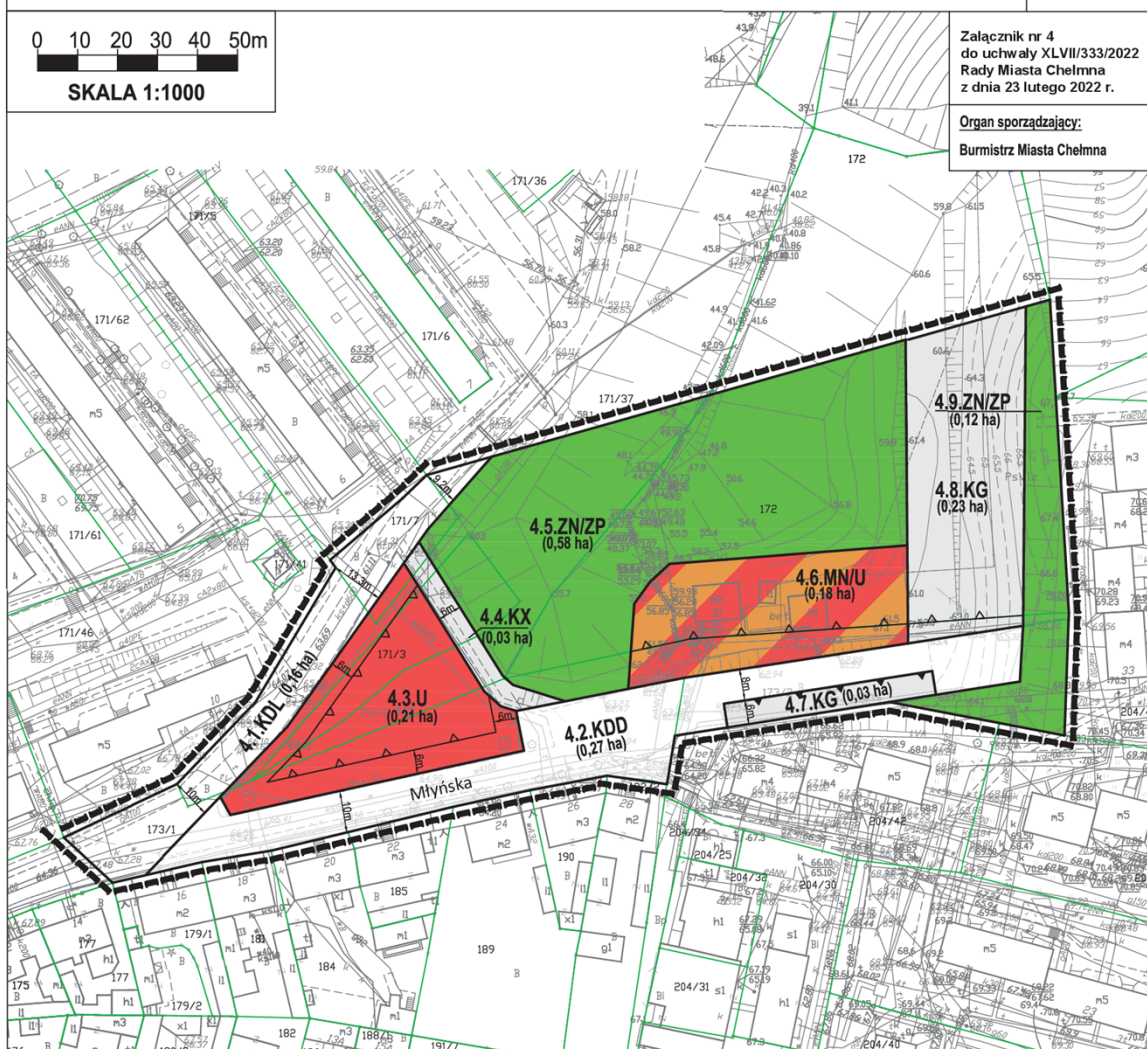
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
10 TERENÓW POŁOŻONYCH NA TERENIE GMINY MIASTA CHEŁMNO

Arkusz  
nr 4



Załącznik nr 4  
do uchwały XLVII/333/2022  
Rady Miasta Chełmna  
z dnia 23 lutego 2022 r.

Organ sporządzający:  
Burmistrz Miasta Chełmna



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTO CHEŁMNO



— granica obszaru  
objętego zmianą planu

**OZNACZENIA:**

**USTALENIA ZMIANY PLANU**

- granica obszaru objętego zmianą planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- 4.1.KDL**  
(0,5247 ha)  
symbol terenu i powierzchnia terenu
- ▲ obowiązujące linie zabudowy
- ▲ maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- └─┘ wymiarowanie

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

- MN/U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- U** teren zabudowy usługowej
- ZN/ZP** teren zieleni nieurządzonej oraz zieleni urządzonej
- KG** teren zabudowy garażowej
- KDL** teren komunikacji publicznej - droga lokalna
- KDD** teren komunikacji publicznej - droga dojazdowa
- KX** teren komunikacji - ścieżka pieszka

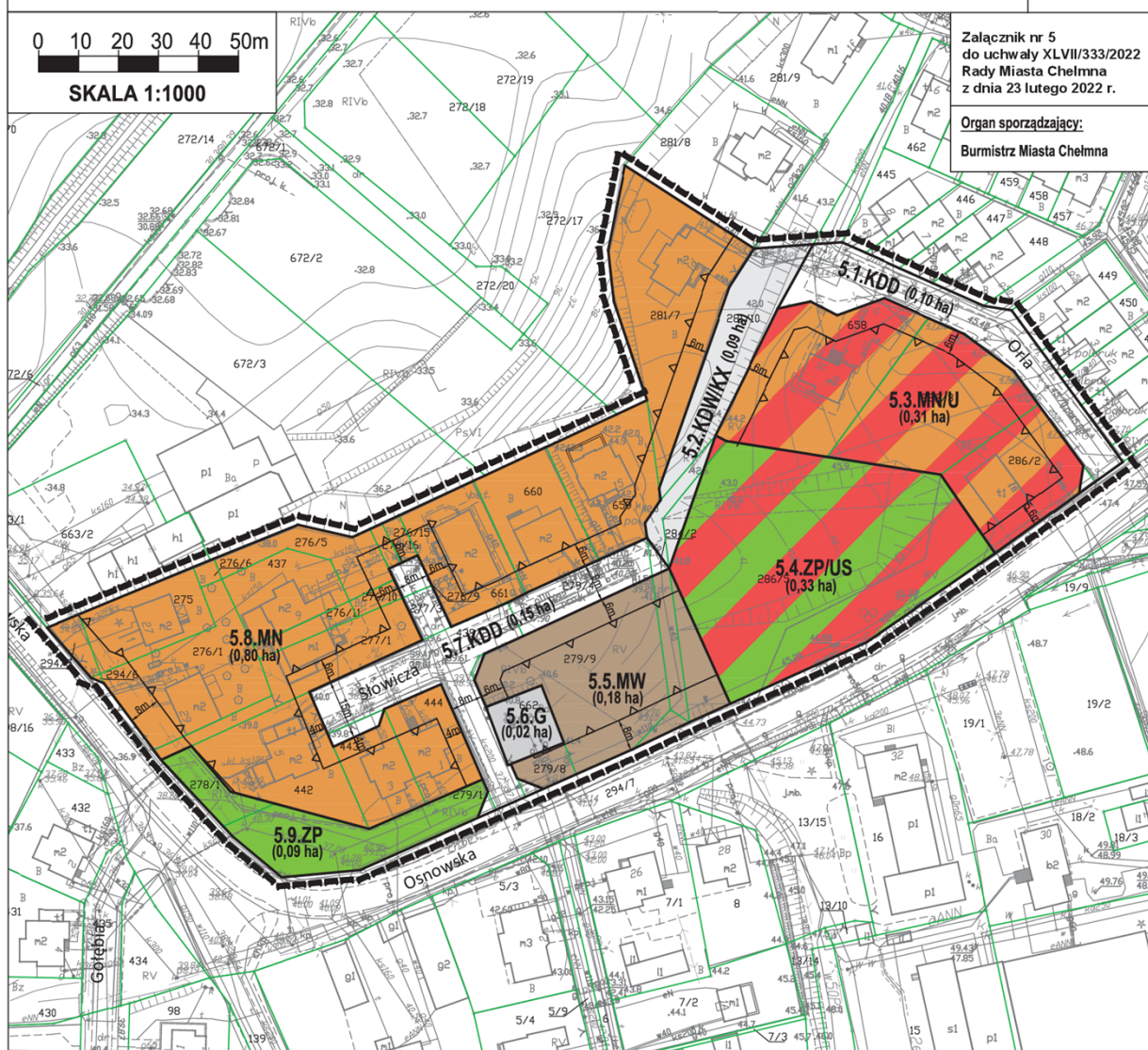
## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 10 TERENÓW POŁOŻONYCH NA TERENIE GMINY MIASTA CHEŁMNO

Arkusz  
nr 5

0 10 20 30 40 50m  
SKALA 1:1000

Załącznik nr 5  
do uchwały XLVII/333/2022  
Rady Miasta Chełmna  
z dnia 23 lutego 2022 r.

Organ sporządzający:  
Burmistrz Miasta Chełmna



### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTO CHEŁMNO



granica obszaru  
objętego zmianą planu

### OZNACZENIA:

#### USTALENIA ZMIANY PLANU

- granica obszaru objętego zmianą planu
- lineie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ symbol terenu i powierzchnia terenu
- maksymalne nieprzekraczalne lineie zabudowy
- 8m wymiarowanie

#### PRZEZNACZENIE TERENÓW:

|        |   |
|--------|---|
| MW     | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej             |
| MN/U   | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej |
| MN     | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej             |
| ZP/US  | teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji        |
| ZP     | teren zieleni urządzonej                                |
| G      | teren gazownictwa                                       |
| KDD    | teren komunikacji publicznej - droga dojazdowa          |
| KDW/KX | teren komunikacji - droga wewnętrzna i ścieżka piesza   |

#### OCHRONA DÓBR KULTURY:

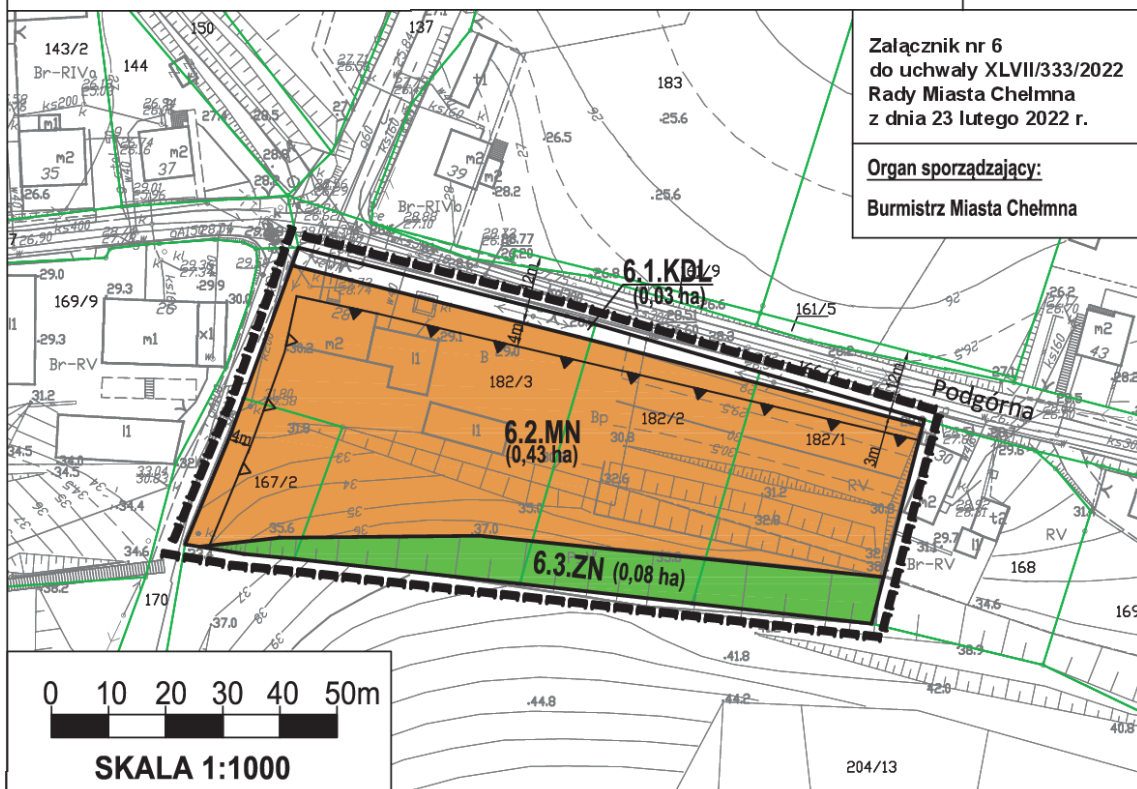
Cały obszar objęty zmianą planu pokazany na niniejszym załączniku obejmuje się strefą "E" ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego.



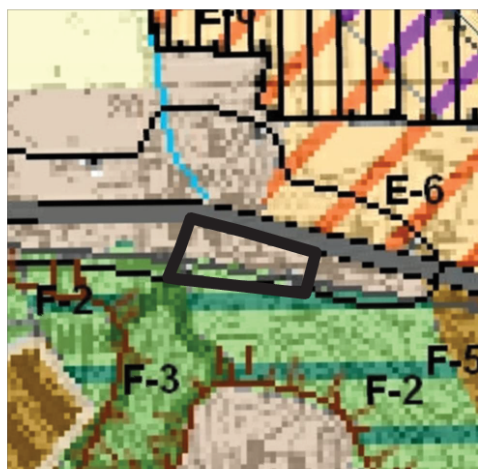


**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO 10 TERENÓW  
POŁOŻONYCH NA TERENIE GMINY MIASTA CHEŁMNO**

**Arkusz  
nr 6**








**WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTO CHEŁMNO**






 granica obszaru  
objętego zmianą planu

**OZNACZENIA:**

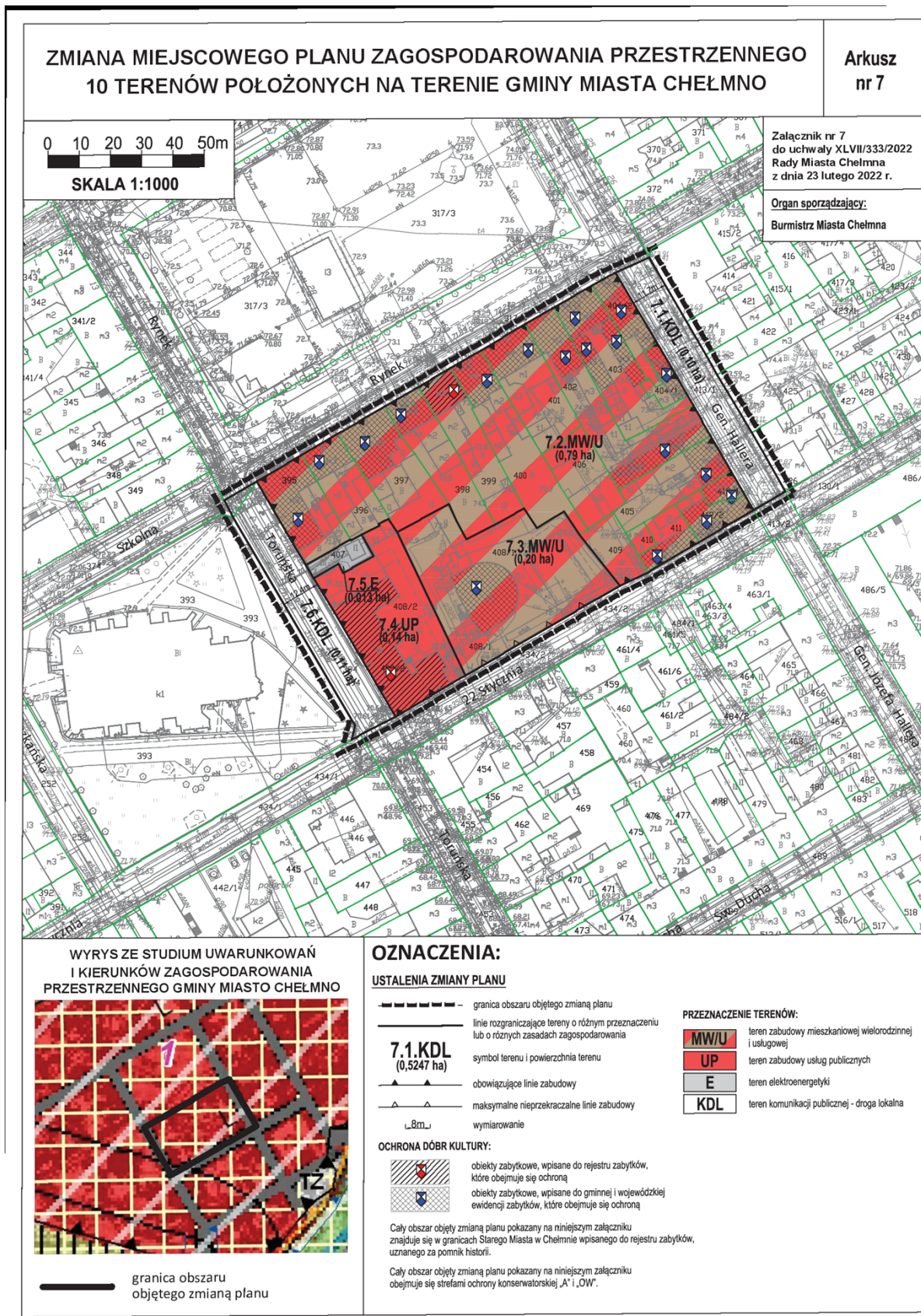
**USTALENIA ZMIANY PLANU**

-  granica obszaru objętego zmianą planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu  
lub o różnych zasadach zagospodarowania
- 6.1.KDL**  
(0,5247 ha) symbol terenu i powierzchnia terenu
-  obowiązujące linie zabudowy
-  maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
-  wymiarowanie

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

-  **MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  **ZN** teren zieleni nieurządzonej
-  **KDL** teren komunikacji publicznej - droga lokalna

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XLVII/333/2022  
Rady Miasta Chełmna  
z dnia 23 lutego 2022 r.





ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
10 TERENÓW POŁOŻONYCH NA TERENIE GMINY MIASTA CHEŁMNO

Arkusz  
nr 8

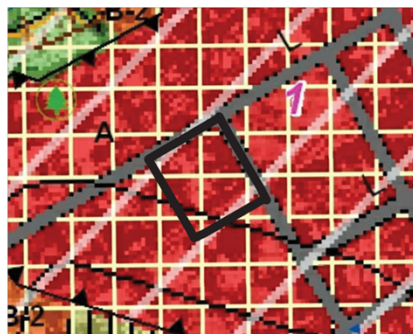


Załącznik nr 8  
do uchwały XLVII/333/2022  
Rady Miasta Chełmna  
z dnia 23 lutego 2022 r.

Organ sporządzający:  
Burmistrz Miasta Chełmna



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTO CHEŁMNO



— granica obszaru  
objętego zmianą planu

**OZNACZENIA:**

**USTALENIA ZMIANY PLANU**

- granica obszaru objętego zmianą planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

- 8.1.MW**  
(0,5247 ha)
- symbol terenu i powierzchnia terenu
- obowiązujące linie zabudowy
- 8m — wymiarowanie

**OCHRONA DÓBR KULTURY:**

- obiekty zabytkowe, wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną

Cały obszar objęty zmianą planu pokazany na niniejszym załączniku znajduje się w granicach Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków, uznanego za pomnik historii.

Cały obszar objęty zmianą planu pokazany na niniejszym załączniku obejmuje się strefami ochrony konserwatorskiej „A” i „OW”.

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

- MW** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- KDL** teren komunikacji publicznej - droga lokalna
- KDD** teren komunikacji publicznej - droga dojazdowa



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
10 TERENÓW POŁOŻONYCH NA TERENIE GMINY MIASTA CHEŁMNO

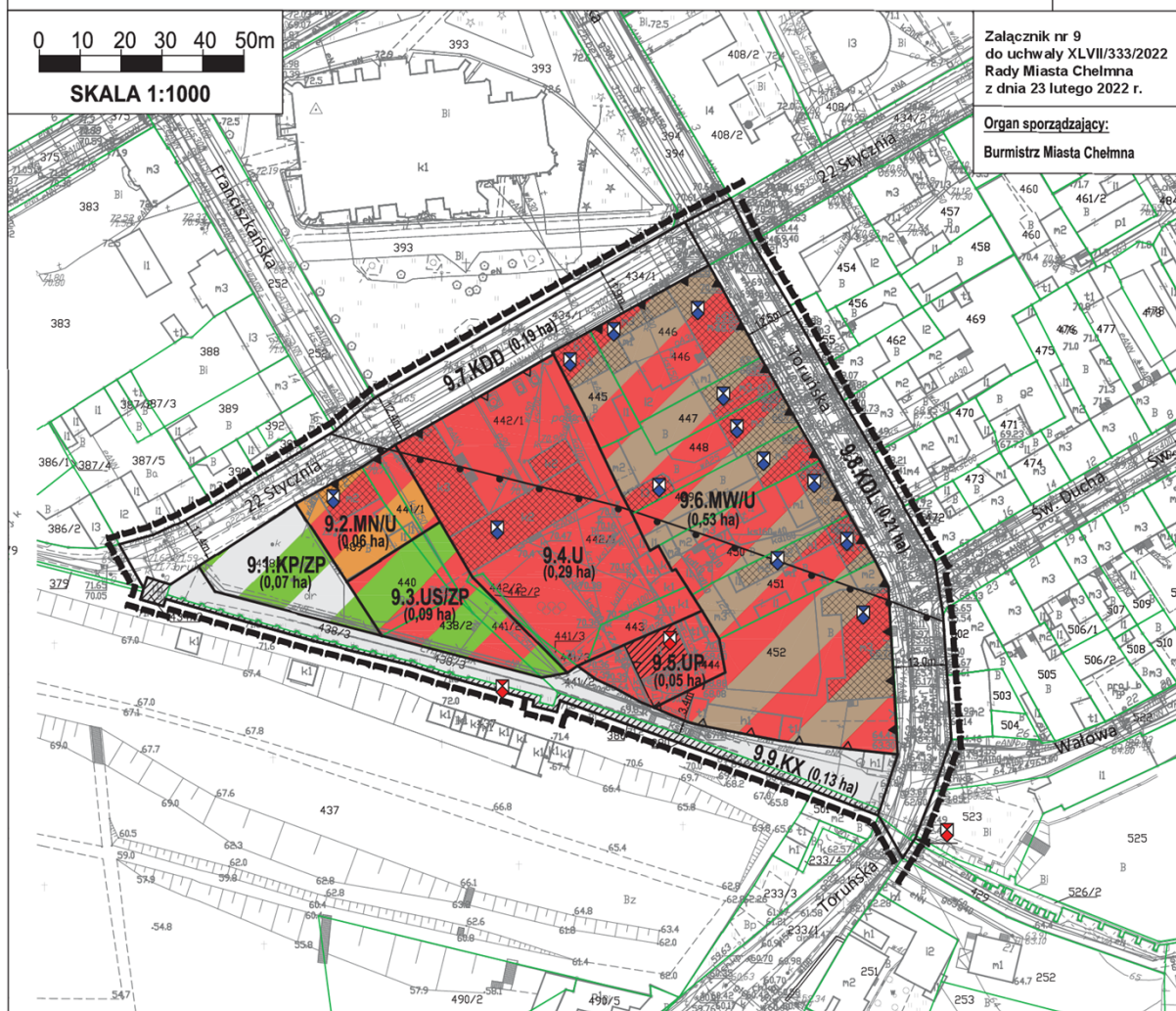
Arkusz  
nr 9

0 10 20 30 40 50m

SKALA 1:1000

Załącznik nr 9  
do uchwały XLVII/333/2022  
Rady Miasta Chełmna  
z dnia 23 lutego 2022 r.

Organ sporządzający:  
Burmistrz Miasta Chełmna



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTO CHEŁMNO



granica obszaru  
objętego zmianą planu

OZNACZENIA:

USTALENIA ZMIANY PLANU

- granica obszaru objętego zmianą planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- 9.1.KP/ZP (0,07 ha) symbol terenu i powierzchnia terenu
- ▲ obowiązujące linie zabudowy
- ▲ maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- granica strefy sanitarnej omeniarza
- ┌.8m┐ wymiarowanie

OCHRONA DÓBR KULTURY:

- ▨ obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków, które obejmuje się ochroną
- ▨ obiekty zabytkowe, wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną

Cały obszar objęty zmianą planu pokazany na niniejszym załączniku znajduje się w granicach Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków, uznanego za pomnik historii.

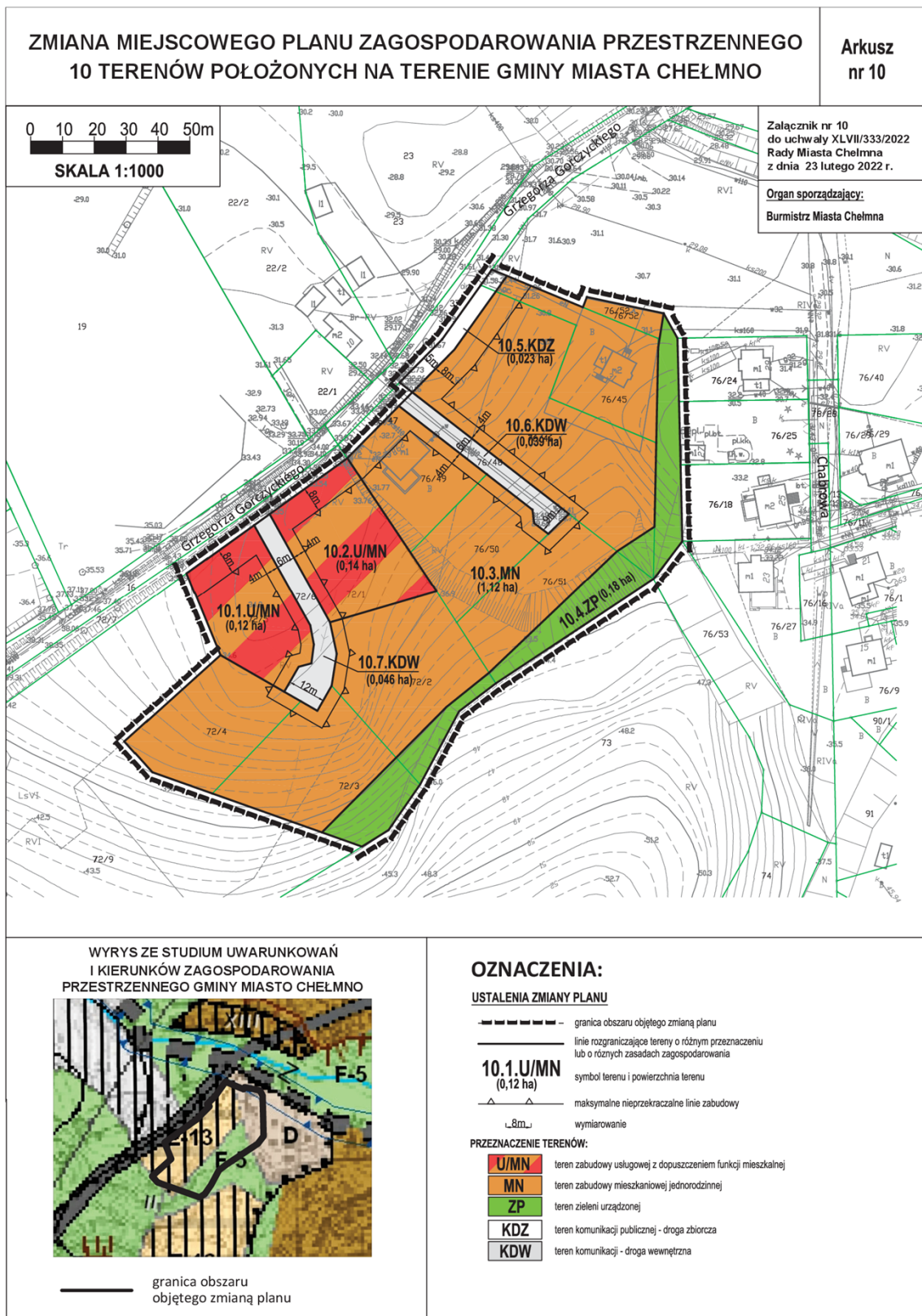
Cały obszar objęty zmianą planu pokazany na niniejszym załączniku obejmuje się strefami ochrony konserwatorskiej „A” i „OW”.

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN/U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MW/U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- U teren zabudowy usługowej
- UP teren zabudowy usług publicznych
- US/ZP teren sportu i rekreacji z zielenią urządzonej
- KDL teren komunikacji publicznej - droga lokalna
- KDD teren komunikacji publicznej - droga dojazdowa
- KX teren komunikacji - ścieżka piesza
- KP/ZP teren parkingu z zielenią urządzonej







**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIASTA CHEŁMNO**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**10 terenów położonych na terenie Gminy Miasta Chełmno.**

Burmistrz Miasta Chełmna zgodnie art. 17 ust. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741, ze zm.) zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu wykładając projekt do publicznego wglądu:

| Termin wyłożenia projektu zmiany planu | Termin dyskusji publicznej | Termin składania uwag |
|--|----------------------------|-----------------------|
| od 14.09.2021 r. do 14.10.2021 r.      | 28.09.2021 r.              | do 29.10.2021 r.      |
| od 14.12.2021 r. do 14.01.2022 r.      | 11.01.2022 r.              | do 31.01.2022 r.      |

Projekt zmiany planu wykładany był dwukrotnie. Podczas pierwszego wyłożenia wniesiono uwagi projektu zmiany planu. Złożone zostały 4 pisma – wszystkie w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu. W drugim wyłożeniu uwag nie złożono.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Chełmno rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu. Stwierdza się, że do projektu planu wniesiono 4 pisma z uwagami. Uwagi zostały uwzględnione w części, w związku z czym występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Uwaga nr 1.

Pismo z dnia 12 października 2021 r. (data wpływu 14 października 2021 r.) dotyczące terenu 10.2.MW (§115) oraz 10.4.MN/U (§116). Uwagi dotyczą:

- 1) zmiany przeznaczenie terenu 10.2.MW na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o parametrach jak dla terenu 10.4.MN/U z poniższymi uwagami,
- 2) dopuszczenia dwóch budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych na jeden budynek mieszkalny w granicach terenów oznaczonych 10.2.MW i 10.4.MN/U,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki zmniejszyć do 30%.

Rozstrzygnięcie:

W projekcie zmiany planu uwzględniono uwagę w części – uwagi opisane w pkt 1 i 2. Nie uwzględniono zmniejszenia minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki z 50% na 30%. Ustalony wskaźnik na poziomie 50% pozwala na odpowiedni odbiór wód opadowych z powierzchni dachów i terenów utwardzonych do gruntu w granicach działki (tzw. mała retencja), ponadto poprawia jakość powietrza i mikroklimatu – czynników bardzo ważnych dla zdrowia mieszkańców, a także gwarantuje zachowanie bioróżnorodności i minimalizuje powierzchnię terenów zabudowanych i utwardzonych w granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego. Ustalony wskaźnik uzyskał pozytywne uzgodnienie z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz pozytywną opinię Zespołu Parków Krajobrazowych nad Dolną Wisłą.

Uwaga nr 2.

Pismo z dnia 12 października 2021 r. (data wpływu 14 października 2021 r.) dotyczące terenu 10.2.MW (§115) oraz 10.4.MN/U (§116). Uwagi dotyczą:

- 1) zmiany przeznaczenie terenu 10.2.MW na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o parametrach jak dla terenu 10.4.MN/U z poniższymi uwagami,

- 2) dopuszczenia dwóch budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych na jeden budynek mieszkalny w granicach terenów oznaczonych 10.2.MW i 10.4.MN/U,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki zmniejszyć do 30%.

Rozstrzygnięcie:

W projekcie zmiany planu uwzględniono uwagę w części – uwagi opisane w pkt 1 i 2. Nie uwzględniono zmniejszenia minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki z 50% na 30%. Ustalony wskaźnik na poziomie 50% pozwala na odpowiedni odbiór wód opadowych z powierzchni dachów i terenów utwardzonych do gruntu w granicach działki (tzw. mała retencja), ponadto poprawia jakość powietrza i mikroklimatu – czynników bardzo ważnych dla zdrowia mieszkańców, a także gwarantuje zachowanie bioróżnorodności i minimalizuje powierzchnię terenów zabudowanych i utwardzonych w granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego. Ustalony wskaźnik uzyskał pozytywne uzgodnienie z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz pozytywną opinię Zespołu Parków Krajobrazowych nad Dolną Wisłą.

Uwaga nr 3.

Pismo z dnia 12 października 2021 r. (data wpływu 14 października 2021 r.) dotyczące terenu 10.2.MW (§115) oraz 10.4.MN/U (§116). Uwagi dotyczą:

- 1) zmiany przeznaczenie terenu 10.2.MW na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o parametrach jak dla terenu 10.4.MN/U z poniższymi uwagami,
- 2) dopuszczenia dwóch budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych na jeden budynek mieszkalny w granicach terenów oznaczonych 10.2.MW i 10.4.MN/U,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki zmniejszyć do 30%.

Rozstrzygnięcie:

W projekcie zmiany planu uwzględniono uwagę w części – uwagi opisane w pkt 1 i 2. Nie uwzględniono zmniejszenia minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki z 50% na 30%. Ustalony wskaźnik na poziomie 50% pozwala na odpowiedni odbiór wód opadowych z powierzchni dachów i terenów utwardzonych do gruntu w granicach działki (tzw. mała retencja), ponadto poprawia jakość powietrza i mikroklimatu – czynników bardzo ważnych dla zdrowia mieszkańców, a także gwarantuje zachowanie bioróżnorodności i minimalizuje powierzchnię terenów zabudowanych i utwardzonych w granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego. Ustalony wskaźnik uzyskał pozytywne uzgodnienie z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz pozytywną opinię Zespołu Parków Krajobrazowych nad Dolną Wisłą.

Uwaga nr 4.

Pismo z dnia 30 września 2021 r. (data wpływu 13 października 2021 r.) dotyczące terenu 10.2.MW. Uwaga dotyczy zmiany maksymalnej wysokości zabudowy w granicach terenu 10.2.MW z 13m na 9m.

W projekcie zmiany planu Burmistrz Chełmna uwzględnił uwagę w całości, w związku z czym nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwagi przez Radę Miasta Chełmno

### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA CHEŁMNO**

#### **o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 10 terenów położonych na terenie Gminy Miasta Chełmno.**

1. Do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372, poz. 1834), należą następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty:

- 1) inwestycje w zakresie gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) inwestycje w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego planowany jest wykup gruntów pod poszerzenie dróg gminnych. Budowa sieci infrastruktury technicznej będzie następowała etapowo, w zależności od intensywności rozwoju zabudowy i zapotrzebowania na obsługę w zakresie infrastruktury.

3. Sposób realizacji inwestycji:

- 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 dróg publicznych realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- 4) inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

4. 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 opłaty adiacenckie na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz gaz podlegają regulacjom ustawy Prawo energetyczne, a zaopatrzenie w te media realizują odpowiednie przedsiębiorstwa energetyczne zarządzające tymi sieciami. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy.

Załącznik Nr 13 do uchwały Nr XLVII/333/2022  
Rady Miasta Chełmna  
z dnia 23 lutego 2022 r.

**Dane przestrzenne do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
10 terenów położonych na terenie Gminy Miasta Chełmno.**

Na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) utworzony został w postaci elektronicznej zbiór danych przestrzennych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informację o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

## UZASADNIENIE

### do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 10 terenów położonych na terenie Gminy Miasta Chełmno.

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały Nr VI/49/2019 Rady Miasta Chełmna z dnia 10 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 10 terenów położonych na terenie Gminy Miasta Chełmno.

Głównym powodem opracowania zmiany planu była potrzeba uaktualnienia funkcji i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, w związku ze złożonymi do Urzędu Miasta wnioskami mieszkańców miasta.

Zmiana planu została opracowana zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zmianami) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Opracowaniem objęto 10 obszarów położonych w różnych częściach miasta Chełmno o łącznej powierzchni ok. 26,4 ha. W granicach obszaru objętego planem znalazły się tereny o zróżnicowanej funkcji i formie zabudowy: osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, kwartały zwartej zabudowy śródmiejskiej, a także tereny zieleni o funkcji sportu i rekreacji.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmno przyjętego uchwałą Nr XXV/151/2008 Rady Miasta Chełmna z dnia 28 października 2008r.

W granicach terenów objętych zmianą planu tracą moc ustalenia zawarte w uchwałach:

- 1) uchwała Nr XLVIII/309/2006 Rady Miasta Chełmna z dnia 5 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 139, poz. 2094),
- 2) uchwała Nr IV/18/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 25 stycznia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna (Dz. U. Woj. Kuj-Pom. nr 126, poz. 1070),
- 3) uchwała Nr XXIV/140/2016 Rady Miasta Chełmna z dnia 18 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu powojkowego przy ul. Biskupiej w Chełmnie (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z 2016 r., poz. 2852),
- 4) uchwała Nr XXV/150/2016 Rady Miasta Chełmna z dnia 11 października 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Ignacego Danielewskiego i Grzegorza Gorczyckiego w Chełmnie (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z 2016 r., poz. 3600),
- 5) uchwała Nr XXV/150/2008 Rady Miasta Chełmna z dnia 28 października 2008 r. w sprawie uchwalenia zmian fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmno (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. nr 149, poz. 2274).

Zmiana planu spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W uchwale określono parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, uwzględniając potrzeby mieszkańców oraz gabaryty istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, zapewniając utrzymanie ładu przestrzennego. Uwzględniono zasady ochrony zabytkowej

części miasta zgodnie z wytycznymi przedstawionymi przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W uchwale określono parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, uwzględniając gabaryty istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach. Utrzymanie wartościowych terenów zieleni, kontynuacja parametrów zabudowy już istniejącej oraz ochrona zabytkowej struktury miejskiej gwarantuje utrzymanie walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów objętych zmianą planu. Wprowadzone parametry zostały zaopiniowane pozytywnie przez powiatową komisję urbanistyczno-architektoniczną. Dla województwa kujawsko-pomorskiego nie został do tej pory sporządzony audyt krajobrazowy.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych.

Zgodnie z art. 95 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, udokumentowane wody podziemne oraz obszary ochronne zbiorników wód podziemnych, w celu ich ochrony ujawnia się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W związku z czym w treści uchwały zawarto informację o tym, że część obszaru objętego planem znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 131 Chełmno. Stwierdzono, że ustalenia zawarte w uchwale zapewniają odpowiednią ochronę zbiornika.

W uchwale zawarto ustalenia nakazujące przyłączenie nowych budynków do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Uchwała zapewnia racjonalne gospodarowanie wodami opadowymi przez wykorzystanie różnych form małej retencji, np. studnie chłonne, zbiorniki wodne, zielone dachy, skrzynie chłonne i inne, dopuszczając odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej w uzasadnionych względami technicznymi przypadkach.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty i tereny zabytkowe, ujęte w rejestrze zabytków oraz gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Uchwała obejmuje ochroną wartościowe obiekty i tereny oraz ustala zasady ich ochrony w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zapewniając właściwą ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych wynikają z przepisów odrębnych. W granicach obszaru objętego zmianą planu wydzielono tereny komunikacji publicznej i wewnętrznej o parametrach zapewniających bezpieczeństwo ludzi i mienia, tj. umożliwiające dojazd służ ratunkowych. Ustalenia zmiany planu umożliwiają przekształcenia istniejącej zabudowy, w tym zabudowy zabytkowej, pozwalające na dostosowanie budynków dla osób niepełnosprawnych.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium oraz uwarunkowaniami wynikającymi z istniejącego zagospodarowania w zmianie planu zachowano wartościowe tereny zieleni oraz tereny i obiekty zabytkowe, wydzielono tereny rozwoju zabudowy, zachowano istniejący układ komunikacyjny oraz uzupełniono o nowe drogi, zapewniając właściwą obsługę terenów istniejącej i planowanej zabudowy. Ustalone przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zapewniają ochronę terenów wartościowych oraz porządkują sposób zagospodarowania terenów, podnosząc walory ekonomiczne przestrzeni.

7) Prawo własności.

Ustalenia zmiany planu określono w poszanowaniu prawa własności przez uwzględnienie wniosków i uwag, umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z wolą właścicieli i obowiązującymi przepisami.

8) Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania zmiany planu nie ma zlokalizowanych dróg, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych, mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) Potrzeba interesu publicznego.

W uchwale uwzględniono potrzeby interesu publicznego przez ochronę wartości przyrodniczych oraz zabytków, wydzielenie terenów i określenie zasad zagospodarowania dla ogólnodostępnych terenów rekreacji i wypoczynku, dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej.

10) Potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W granicach zmiany planu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej i teletechnicznej we wszystkich terenach. Rozbudowa sieci infrastruktury technicznej w formie podziemnej będzie następowała w zależności od potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie opracowania projektu zmiany planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu przez możliwość składania wniosków, wglądu do projektu zmiany planu oraz składania uwag do zmiany planu.

Burmistrz Chełmna zgodnie art. 17 ust. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741, ze zm.) zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu wykładając projekt do publicznego wglądu:

| Termin wyłożenia projektu zmiany planu | Termin dyskusji publicznej | Termin składania uwag |
|--|----------------------------|-----------------------|
| od 14.09.2021 r. do 14.10.2021 r.      | 28.09.2021 r.              | do 29.10.2021 r.      |
| od 14.12.2021 r. do 14.01.2022 r.      | 11.01.2022 r.              | do 31.01.2022 r.      |

Projekt zmiany planu wykładany był dwukrotnie. Podczas pierwszego wyłożenia wniesiono uwagi projektu zmiany planu. Złożone zostały 4 pisma – wszystkie w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu. Uwagi zostały uwzględnione w części, w związku z czym występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia. W drugim wyłożeniu uwag nie złożono.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Burmistrz Chełmna na każdym etapie procedury planistycznej zapewnia jawność i przejrzystość przez udostępnianie informacji o etapach prac nad projektem planu w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu oraz przez ogłoszenie w lokalnej gazecie, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej.



### 13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągu komunalnego. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2. Burmistrz Chełmna ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego podjęto w odpowiedzi na potrzeby mieszkańców wyrażane we wnioskach o zmianę planu. Zmieniające się uwarunkowania społeczno-ekonomiczne powodują potrzebę aktualizacji funkcji oraz parametrów zabudowy.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez uzupełnienie i rozwój zabudowy w granicach miasta w terenach w całości lub w części zainwestowanych, obsługiwanych przez istniejące drogi publiczne i chodniki. Planowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie i rozwój istniejących zespołów zabudowy o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

### Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chełmna.

Niniejsza uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w nawiązaniu do Uchwały Nr LI/310/2018 Rady Miasta Chełmna z dnia 9 października 2018r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna. W uchwale nr LI/310/2018 stwierdzono aktualność obowiązujących na terenie miasta Chełmna planów miejscowych. Proces planowania przestrzennego jest procesem ciągłym, w którym zmiany zachodzące w przestrzeni w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagają oceny przez Burmistrza co najmniej raz na 4 lata. W tym przypadku w 2018 r. dokonano oceny aktualności planów miejscowych, następnie zaś wpłynęły wnioski mieszkańców o zmianę w/w planów, które to Burmistrz wziął pod uwagę. Jako prawidłowe i zgodne z zasadami planowania przestrzennego uznaje się aktualizację obowiązujących planów miejscowych w gminie na bieżąco w miarę potrzeb i możliwości miasta.

### Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zmiana planu dla większości terenów nie obejmuje zmiany przeznaczenia i nie generuje skutków finansowych dla gminy. Prognozuje się że gmina uzyska zwiększone wpływy z podatków od nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości gminnych. Dalszy wzrost podatków nastąpi po wybudowaniu budynków wynikających z przeznaczenia terenu. Możliwe są również zmiany wpływów podatkowych w przypadku zwiększenia stopnia zabudową usługową na terenach mieszanych (mieszkalno-usługowych).

Jak wynika z analizy zmian funkcji terenów nie prognozuje się znaczących wzrostów wartości nieruchomości i wpływów z opłaty planistycznej. Nie prognozuje się również spadków wartości nieruchomości i kosztów odszkodowań z tego tytułu.

Projekt planu miejscowego obejmuje teren gminne, których zbycie może stanowić znaczący dochód gminy. Prognozuje się koszty wykupienia nieruchomości na cele publiczne, w tym jednej nieruchomości zabudowanej. Zakłada się, że tereny Skarbu Państwa przeznaczone na cele publiczne zostaną przekazane

gminie nieodpłatnie na realizację zadań własnych. Nie wyklucza się, że wystąpią miejsca poszerzeń dróg publicznych, które będą musiały zostać wykupione.

Zaleca się pozostawienie terenów komunikacji i zieleni w zasobach gminy.

Realizacja założeń planu miejscowego obejmuje niewiele nowych inwestycji z dziedziny infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Precyzyjne wyznaczenie kosztów budowy infrastruktury komunikacyjnej i ewentualnych innych elementów przestrzeni publicznej wymaga opracowania szczegółowych kosztorysów uwzględniających wszystkie parametry i uwarunkowania inwestycji.