



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 6 listopada 2017 r.

Poz. 4247

UCHWAŁA NR XL/226/2017 RADY MIASTA CHEŁMNA

z dnia 24 października 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową a Al. 3 Maja w Chełmnie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową a Al. 3 Maja w Chełmnie, obejmującą teren określony w uchwale Nr XXII/131/2016 Rady Miasta Chełmna z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową a Al. 3 Maja w Chełmnie - zwanego dalej planem, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna, zatwierdzonego uchwałą nr XXV/151/2008 Rady Miasta Chełmna z dnia 28 października 2008 r.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, o której mowa w ust. 1, stanowiący załącznik nr 1- zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) „terenie” - należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną odpowiednim symbolem;
- 2) „symbolu terenu” – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu oraz numer porządkowy terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 3) „przeznaczeniu podstawowym terenu” lub „przeznaczeniu terenu”- „należy przez to rozumieć przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi wraz z urządzeniami budowlanymi oraz zielenią urządzoną, altanami i obiektami małej architektury;

- 4) „przeznaczeniu dopuszczalnym terenu” - należy przez to rozumieć dopuszczone w planie przeznaczenie uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe terenu wraz z urządzeniami budowlanymi, przy czym nie mogące kolidować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 5) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym należy lokalizować części naziemne budynków oraz z którą musi pokrywać się min 50% rzutu poziomego ściany budynku zlokalizowanego w pierzei ulicy z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast pozostałe elementy o więcej niż 1,3m;
- 6) „rzemiosło nieuciążliwym”- należy przez to rozumieć rzemiosło nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) „zabudowie mieszkaniowo-usługowej” należy przez to rozumieć obiekty budowlane dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, o określonych w ustaleniach szczegółowych zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu;
- 8) „zieleni towarzyszącej”- należy przez to rozumieć różnorodne kompozycje roślin ozdobnych: nasadzenia stałe (drzewa, krzewy, trawniki) i sezonowe (rabaty, kwietniki).

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) numer porządkowy terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) wnętrze kwartału;
- 7) zabytek nieruchomy ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) zabytek nieruchomy do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

§ 4. Oznaczenia graficzne informacyjne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy usługowej /funkcja usługowa z zakresu handlu, turystyki, kultury, administracji, gastronomii, zdrowia i rzemiosła nieuciążliwego/;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: funkcja mieszkaniowa;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się zachowanie oraz przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - b) lokalizację zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się wyłącznie wewnątrz kwartału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,
 - b) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub paliwa i technologie niskoemisyjne,
 - c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: tereny o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu tj: strefa „B2” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy przedmiejskiej oraz zabytek nieruchomy ujęty w gminnej ewidencji zabytków, kształtować zgodnie z ustaleniami:
- a) ustala się strefę „B2” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy przedmiejskiej w liniach rozgraniczających, w której obowiązuje nakaz zachowania zieleni wysokiej oraz jej pielęgnacji;
 - b) w zakresie ochrony budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków tj. budynku przy ul. Dworcowej 18:
 - nakaz zachowania gabarytu budynku,
 - nakaz zachowania geometrii dachu,
 - nakaz zachowania kompozycji elewacji, w tym detalu architektonicznego, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
 - nakaz zachowania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, w przypadku uzasadnionego złego stanu zachowania stolarki okiennej i drzwiowej dopuszcza się jej wymianę na zasadzie odtworzenia względem historycznej lub zachowanych przekazów ikonograficznych,
 - nakaz dostosowania lokalizacji i wielkości reklamy na elewacji obiektu do podziałów architektonicznych,
 - zakaz zakładania reklam na wysięgnikach prostopadłych do elewacji budynku,
 - nakaz zachowania historycznego przedogródka wraz z historycznym ogrodzeniem oraz zielenią wysoką towarzyszącą,
 - nakaz zachowania historycznego układu pomieszczeń i wystroju wnętrza (schody, stropy, drzwi wewnętrzne, piece kaflowe, posadzki, podłogi, sztukaterie i polichromie itp.),
 - przy remontach elewacji nakaz stosowania tynków renowacyjnych lub tożsamyh ze zniszczonymi, historycznymi tynkami (po ich wcześniejszym przebadaniu) o ziarnistości od 0,5 do 1,0 mm;
 - nie dopuszcza się ocieplenia budynku z zewnątrz, jeżeli grubość murów przekracza 40 cm,
 - przy obiektach, których grubość muru nie przekracza 40 cm dopuszcza się docieplenie współczesnymi metodami np. tynkiem ciepłochronnym, termoizolacyjnym, pod warunkiem nie naruszenia oryginalnego detalu architektonicznego;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachu:
- a) dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicy z działkami sąsiednimi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz utrzymania kolorystyki elewacji budynków w stonowanych gamach barw ziemi,
 - c) na elewacjach w pierzejach ulic:
 - zakaz lokalizacji anten,
 - dopuszcza się montaż wyłącznie niezbędnych urządzeń technicznych, wymaganych przepisami odrębnymi, jeżeli nie ma możliwości umieszczenia ich na dachu lub innej elewacji,
 - jeżeli wystąpi konieczność zamieszczenia urządzeń instalacji technicznych w tym skrzynek gazowych, elementy widoczne należy wykonać w kolorze elewacji lub naturalnym kolorze metalu,
 - d) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, za wyjątkiem dachów o za małym kącie nachylenia połąci dachowych dla pokrycia ceramicznego, dla których należy zastosować pokrycie bitumiczne w kolorze grafitowym lub czarnym;
- 9) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się obowiązującą linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) wysokość zabudowy:
- budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z pkt 6,
 - pozostałe budynki: max. 15,0m,
 - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: max. 20,0m licząc od poziomu terenu,
- c) geometrię dachów:
- dla budynków o wartościach historyczno-kulturowych – zgodnie z pkt 6,
 - dla pozostałych budynków: max. kąt nachylenia połaci dachowych 35°,
- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4 – 1,5,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max. 0,7,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 10% powierzchni działki budowlanej,
- g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
- min. 1 miejsce postojowe/50m² powierzchni użytkowej budynków lub min. 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych,
 - min. 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie,
 - min. 2 miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w ramach miejskich stref parkowania,
- h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie za wyjątkiem terenów, o których mowa w pkt 4;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącego systemu kanalizacji ogólnospławnej;
 - c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych,
 - d) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z istniejącego lub projektowanego systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - i) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem niezbędnych urządzeń technologicznych,
 - k) obsługa komunikacyjna: z drogi zbiorczej (KDZ);
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 15) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30 %.

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UO, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren usług oświaty,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: funkcja usługowa,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się zachowanie oraz przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - b) nowoprojektowane budynki lokalizować wewnątrz kwartału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;
 - b) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub paliwa i technologie niskoemisyjne;
 - c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: tereny o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu tj: strefa „B2” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy przedmiejskiej oraz zabytek nieruchomy ujęty w gminnej ewidencji zabytków, kształtować zgodnie z ustaleniami:
 - a) ustala się strefę „B2” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy przedmiejskiej w liniach rozgraniczających, w której obowiązują ustalenia szczegółowe dotyczące projektowanego zagospodarowania i zabudowy;
 - b) w zakresie ochrony budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków tj. budynku przy ul. Dworcowej 20-22:
 - nakaz zachowania gabarytu budynku,
 - nakaz zachowania geometrii dachów,
 - nakaz zachowania kompozycji elewacji, w tym detalu architektonicznego, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
 - nakaz dostosowania lokalizacji i wielkości reklamy na elewacji obiektu do podziałów architektonicznych,
 - zakaz zakładania reklam na wysięgnikach prostopadłych do elewacji budynku,
 - nakaz zachowania historycznego przedogródka wraz z historycznym ogrodzeniem oraz zielenią wysoką towarzyszącą,
 - przy remontach elewacji nakaz stosowania tynków renowacyjnych lub tożsamyh ze zniszczonymi, historycznymi tynkami (po ich wcześniejszym przebadaniu) o ziarnistości od 0,5 do 1,0 mm,
 - nie dopuszcza się ocieplenia budynku z zewnątrz, jeżeli grubość murów przekracza 40 cm,

- przy obiektach, których grubość muru nie przekracza 40 cm dopuszcza się docieplenie współczesnymi metodami np. tynkiem ciepłochronnym, termoizolacyjnym, pod warunkiem nie naruszenia oryginalnego detalu architektonicznego;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się zachowanie parterowych obiektów tymczasowych tj. kiosków ulicznych na działce nr 112/1 oraz ich przebudowę lub wymianę przy zachowaniu dotychczasowych gabarytów;
- 8) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachu:
- a) dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicy z działkami sąsiednimi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz utrzymania kolorystyki elewacji budynków w stonowanych gamach barw ziemi,
 - c) na elewacjach w pierzejach ulic:
 - zakaz lokalizacji anten,
 - dopuszcza się montaż wyłącznie niezbędnych urządzeń technicznych, wymaganych przepisami odrębnymi, jeżeli nie ma możliwości umieszczenia ich na dachu lub innej elewacji,
 - jeżeli wystąpi konieczność zamieszczenia urządzeń instalacji technicznych w tym skrzynek gazowych, elementy widoczne należy wykonać w kolorze elewacji lub naturalnym kolorze metalu,
 - d) pokrycie dachów: pokrycie bitumiczne w kolorze grafitowym lub czarnym;
- 9) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się obowiązującą linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków– zgodnie z pkt 6,
 - pozostałe budynki: max. 15,0m;
 - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: max. 20,0m licząc od poziomu terenu,
 - c) geometrię dachów:
 - dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków– zgodnie z pkt 6,
 - dla pozostałych budynków: max. kąt nachylenia połaci dachowych 35°,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4 – 1,0,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max. 0,7,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 15% powierzchni działki budowlanej,
 - g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1 miejsce postojowe / 6 zatrudnionych,
 - min. 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w ramach miejskich stref parkowania,
 - h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie za wyjątkiem terenów, o których mowa w pkt 3;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącego systemu kanalizacji ogólnospławnej;
 - c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych,
 - d) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z istniejącego lub projektowanego systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - i) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem niezbędnych urządzeń technologicznych;
 - k) obsługa komunikacyjna: z drogi zbiorczej (KDZ);
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 15) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30 %.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW/U1÷2, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej /funkcja usługowa z zakresu handlu, turystyki, kultury, administracji, gastronomii, zdrowia i rzemiosła nieuciążliwego/;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się zachowanie oraz przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem pkt 5,
 - b) lokalizację zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się wyłącznie wewnątrz kwartału;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,
 - b) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub paliwa i technologie niskoemisyjne,
 - c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: tereny o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu tj: strefa „B2” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy przedmiejskiej, zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz zabytek nieruchomy do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków kształtować zgodnie z ustaleniami:

- a) ustala się strefę „B2” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy przedmiejskiej w liniach rozgraniczających, w której obowiązują: w której obowiązują ustalenia szczegółowe dotyczące projektowanego zagospodarowania i zabudowy;
- b) w zakresie ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków tj. budynku przy ul. Dworcowej 24 oraz kamienicy przy Al. 3 Maja 3 oraz budynku wskazanego do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków tj. budynku przy ul. Dworcowej 24a:
- nakaz zachowania gabarytu budynku,
 - nakaz zachowania geometrii dachów,
 - nakaz zachowania kompozycji elewacji, w tym detalu architektonicznego, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
 - nakaz zachowania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, w przypadku uzasadnionego złego stanu zachowania stolarki okiennej i drzwiowej dopuszcza się jej wymianę na zasadzie odtworzenia względem historycznej lub zachowanych przekazów ikonograficznych;
 - nakaz dostosowania lokalizacji i wielkości reklamy na elewacji obiektu do podziałów architektonicznych,
 - zakaz zakładania reklam na wysięgnikach prostopadłych do elewacji budynku,
 - na terenie MW/U2 nakaz zachowania historycznego przedogródka,
 - nakaz zachowania historycznego układu pomieszczeń i wystroju wnętrza (schody, stropy, drzwi wewnętrzne, piece kaflowe, posadzki, podłogi, sztukaterie i polichromie itp.)
 - przy remontach elewacji nakaz stosowania tynków renowacyjnych lub tożsamyh ze zniszczonymi, historycznymi tynkami (po ich wcześniejszym przebadaniu) o ziarnistości od 0,5 do 1,0 mm;
 - nie dopuszcza się ocieplenia budynku z zewnątrz, jeżeli grubość murów przekracza 40 cm,
 - przy obiektach, których grubość muru nie przekracza 40 cm dopuszcza się docieplenie współczesnymi metodami np. tynkiem ciepłochronnym, termoizolacyjnym, pod warunkiem nie naruszenia oryginalnego detalu architektonicznego;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachu:
- a) dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicach z działkami sąsiednimi – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) nakaz utrzymania kolorystyki elewacji budynków w stonowanych gamach barw ziemi;
- c) na elewacjach w pierzejach ulic:
- zakaz lokalizacji anten,
 - dopuszcza się montaż wyłącznie niezbędnych urządzeń technicznych, wymaganych przepisami odrębnymi, jeżeli nie ma możliwości umieszczenia ich na dachu lub innej elewacji,
 - jeżeli wystąpi konieczność zamieszczenia urządzeń instalacji technicznych w tym skrzynek gazowych, elementy widoczne należy wykonać w kolorze elewacji lub naturalnym kolorze metalu,
- d) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym, za wyjątkiem dachów o za małym kącie nachylenia połaci dachowych dla pokrycia ceramicznego, dla których należy zastosować pokrycie bitumiczne w kolorze grafitowym lub czarnym;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się obowiązującą linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy:
- budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z pkt 5,

- pozostałe budynki: max. 6,0m;
 - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: max. 20,0m licząc od poziomu terenu,
- c) geometrię dachów:
- dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z pkt 5,
 - dla pozostałych budynków: max. kąt nachylenia połaci dachowych 35°,
- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4 – 5,0,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max. 0,8,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 5% powierzchni działki budowlanej,
- g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
- min. 1 miejsce postojowe/50m² powierzchni użytkowej budynków lub min. 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych,
 - min. 2 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
 - min. 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w ramach miejskich stref parkowania,
- h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie za wyjątkiem terenów, o których mowa w pkt 3;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodne z przepisami odrębnymi;
 - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącego systemu kanalizacji ogólnospławnej;
 - c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych,
 - d) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z istniejącego lub projektowanego systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - i) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem niezbędnych urządzeń technologicznych;
 - k) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg zbiorczych (KDZ);

- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30 %.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja usługowa z zakresu handlu, turystyki, kultury, oświaty, administracji, zdrowia i urody;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się zachowanie oraz przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - b) lokalizację zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się wyłącznie wewnątrz kwartału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,
 - b) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub paliwa i technologie niskoemisyjne,
 - c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: tereny o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu tj: strefa „B2” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy przedmiejskiej oraz zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, kształtować zgodnie z ustaleniami:
 - a) ustala się strefę „B2” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy przedmiejskiej w liniach rozgraniczających, w której obowiązują ustalenia szczegółowe dotyczące projektowanego zagospodarowania i zabudowy;
 - b) w zakresie ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków tj. budynków mieszkalnych przy ul. Wojska Polskiego 5,7 i 9, kamienic przy Pl. Wolności 2 i 3 , kamienicy przy Pl. Wolności 4 i Al. 3 Maja 5 oraz Gmach Inspekcji Wodnej przy Pl. Wolności 1:
 - nakaz zachowania gabarytu budynku,
 - nakaz zachowania geometrii dachów,
 - nakaz zachowania kompozycji elewacji, w tym detalu architektonicznego, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
 - nakaz zachowania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, w przypadku uzasadnionego złego stanu zachowania stolarki okiennej i drzwiowej dopuszcza się jej wymianę na zasadzie odtworzenia względem historycznej lub zachowanych przekazów ikonograficznych;
 - nakaz dostosowania lokalizacji i wielkości reklamy na elewacji obiektu do podziałów architektonicznych,
 - zakaz zakładania reklam na wysięgnikach prostopadłych do elewacji budynku,
 - nakaz zachowania historycznego przedogródka kamienicy przy Al. 3 Maja 5 wraz z historycznym ogrodzeniem,
 - nakaz zachowania historycznego układu pomieszczeń i wystroju wnętrza (schody, stropy, drzwi wewnętrzne, piece kaflowe, posadzki, podłogi, sztukaterie i polichromie itp.)

- przy remontach elewacji nakaz stosowania tynków renowacyjnych lub tożsamyh ze zniszczonymi, historycznymi tynkami (po ich wcześniejszym przebadaniu) o ziarnistości od 0,5 do 1,0 mm, za wyjątkiem Gmachu Inspekcji Wodnej przy Pl. Wolności 1, dla którego ustala się zakaz tynkowania ceglanej elewacji;
 - zakaz ocieplania z zewnątrz za wyjątkiem budynków mieszkalnych przy ul. Wojska Polskiego 5,7 i 9;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachu:
- a) dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicach z działkami sąsiednimi – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) nakaz utrzymania kolorystyki elewacji budynków w stonowanych gamach barw ziemi;
 - c) na elewacjach w pierzejach ulic:
 - zakaz lokalizacji anten,
 - dopuszcza się montaż wyłącznie niezbędnych urządzeń technicznych, wymaganych przepisami odrębnymi, jeżeli nie ma możliwości umieszczenia ich na dachu lub innej elewacji,
 - jeżeli wystąpi konieczność zamieszczenia urządzeń instalacji technicznych w tym skrzynek gazowych, elementy widoczne należy wykonać w kolorze elewacji lub naturalnym kolorze metalu,
 - d) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym, za wyjątkiem dachów o za małym kącie nachylenia połaci dachowych dla pokrycia ceramicznego, dla których należy zastosować pokrycie bitumiczne w kolorze grafitowym lub czarnym;
- 9) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się obowiązującą linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z pkt 6,
 - budynków w zabudowie plombowej w pierzejach ulic – max do wysokości budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie działki;
 - budynków garażowych, gospodarczych i altan: max. 6,0m
 - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: max. 20,0m licząc od poziomu terenu,
 - c) geometrię dachów:
 - dla ujętych w gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z pkt 6,
 - dla pozostałych budynków: max. kąt nachylenia połaci dachowych 35°,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4 – 5,0,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max. 0,8,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 5% powierzchni działki budowlanej,
 - g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
 - nie występuje potrzeba określenia ilości miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w ramach miejskich stref parkowania,
 - h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;

- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie za wyjątkiem terenów, o których mowa w pkt 4;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodne z przepisami odrębnymi;
 - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącego systemu kanalizacji ogólnospławnej;
 - c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych,
 - d) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z istniejącego lub projektowanego systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - i) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem niezbędnych urządzeń technologicznych,
 - k) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg: dojazdowej (KDD) i zbiorczej (KDZ);
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 15) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30 %.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmna.

§ 10. W granicach obszaru objętego planem traci moc: uchwała nr XLVIII/309/2006 Rady Miasta Chełmna z dnia 5 września 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.- Pom. Nr 139, poz. 2094).

§ 11. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Gminy Miasta Chełmna.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.

Przewodniczący Rady Miasta
Chełmna

Janusz Błażejewicz

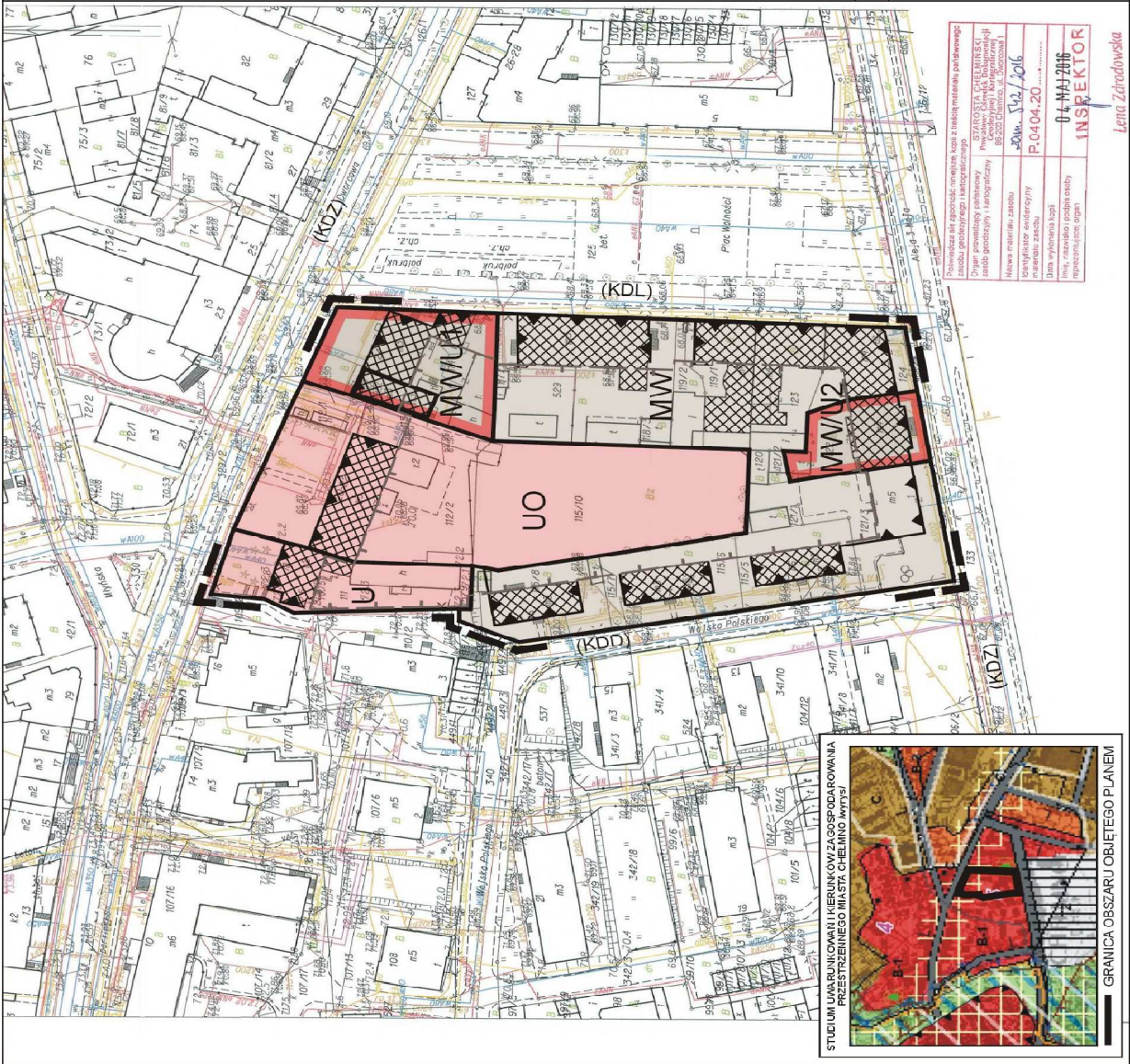
**ZMIANA MIEJSCOWEGO
PLANU
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO
POMIĘDZY
UL. DWORCOWĄ A
AL. 3 MAJA W CHEŁMNIE**

skala 1:1 000
50m
PODZIAŁKA

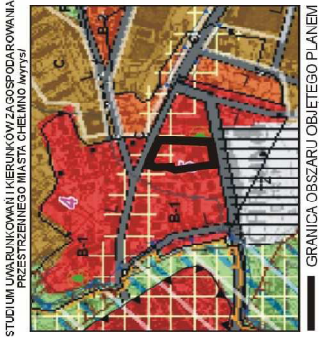
- LEGENDA:**
OZNACZENIA GRAFICZNE OBOWIAZUJĄCE:
 ■ GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 ■ GRANICE OZNACZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM ZAGOSPODAROWANIU
 □ OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
 □ WNIETRZE KWARTALU
 □ ZABYTEK NIEMUCHOŚCI (LIĘTY W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKOW) / ZABYTEK NIEMUCHOŚCI DO UŁĘCIA W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKOW
 1,2 NUMER POSZADKOWY TERENU O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU
PRZEZNACZENIE TERENÓW:
 MW/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANCOWO-USŁUGOWEJ
 MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANCOWEJ MIEŁOFRONINEJ
 UO TERENY USŁUG O ŚWIATY
 U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

RYSUNEK PLANU
SPORZĄDZIŁ:
BURMISTRZ MIASTA CHEŁMNA

ZALĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr XL/226/2017
Rady Miasta Chełmna
z dnia 24 października 2017 r.



Zobowiązanie jest zgodne z zapisami w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego i nie wymaga dodatkowych uzgodnień z innymi organami.	
Nowe materiały zastępu	20.10.2016
Identyfikator ewidencyjny	P.04.04.20
data wyznaczenia bogi	04.10.2016
numer sprawy postępowania	
numer sprawy postępowania	
numer sprawy postępowania	
INSPEKTOR Leona Ziarnowska	



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XL/226/2017
Rady Miasta Chełmna
z dnia 24 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Chełmna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn.zm.) Rada Miasta Chełmna rozstrzyga co następuje:

Lp	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Zgłaszający uwagę z datą wpływu uwagi
-	Brak uwag	-	-	-

Do w/w projektu nie zgłoszono uwag, które nie zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/226/2017

Rady Miasta Chełmna

z dnia 24 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Chełmna, o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

W planie nie ustala się terenów publicznych oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiących, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), zadania własne gminy.