

UCHWAŁA NR XLVIII/309/2006
RADY MIASTA CHEŁMNA
z dnia 5 września 2006 roku

**w sprawie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Chełmna”**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zm. Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Nr Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz. U. z 2004 r. Nr 116, poz. 1203, Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128), Rada Miasta Chełmna uchwała, co następuje:

CZEŚĆ A
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Chełmna nr XVI195/99 z dnia 30 listopada 1999 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmno.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, oznaczone są na rysunkach planu, stanowiących załączniki graficzne do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załączniki Nr 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 - rysunki planu w skali 1 : 2000.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) świadome kształtowanie przestrzeni miasta i jego sylwety,
- 2) ochrona i wyeksponowanie przestrzenne istniejących wartości kulturowych,
- 3) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych,
- 4) ochrona istniejących walorów przyrodniczych,
- 5) stworzenie podstaw materialno - prawnych do wydawania pozwoleń na budowę
- 6) ochrona interesu publicznego, o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska.

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki planu, o których mowa w § 1. ust. 2, stanowiące załączniki od Nr 1 do Nr 11,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące zał. Nr 12,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik Nr 13.

§ 4. Dla obszaru, którego granice określono w § 1, ust.2 plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów (podstawowe, dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące) oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym:
 - a) linie zabudowy,
 - b) gabaryty obiektów projektowanych, przebudowywanych i rozbudowywanych,
 - c) maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy dla nowych realizacji,
 - d) miejsca lokalizacji nowoprojektowanych obiektów w jednostce „A”- Stare Miasto,

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 10) zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej,
- 12) stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu.

§ 5. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunkach planu, o których mowa w § 1, ust. 2 są ustaleniami obowiązującymi:

1. Dla rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały:
 - 1) granica opracowania,
 - 2) granice strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej tożsame z granicą „OW” obserwacji archeologicznych,
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania przestrzennego,
 - 4) obowiązujące linie zabudowy pierzejowej,
 - 5) obowiązujące linie zabudowy
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy o funkcji podstawowej,
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy gospodarczej i garaży,
 - 8) przeznaczenie terenów,
 - 9) budynki znajdujące się w rejestrze zabytków,
 - 10) budynki znajdujące się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zwanego w dalszej części uchwały „WKZ”,
 - 11) obiekty zakłócające historyczną strukturę przestrzenną wskazane do rewitalizacji,
 - 12) obiekty wskazane do zmiany funkcji lub sposobu użytkowania,
 - 13) obiekty projektowane,
 - 14) obiekty przeznaczone do likwidacji,
 - 15) linie podziału własnościowego do likwidacji,
 - 16) usługi wbudowane w partery,
 - 17) tablice informacyjne wolnostojące,
 - 18) wolnostojące elementy reklamowe,
 - 19) zespoły zieleni wysokiej przeznaczone do rekompozycji,
 - 20) tereny zieleni wysokiej przeznaczone do rekompozycji,
 - 21) pomniki przyrody.
2. Dla rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały:
 - 1) granice strefy „OW” obserwacji archeologicznych tożsame z granicą strefy B2 ochrony konserwatorskiej.
3. Dla rysunków planu stanowiących załączniki od Nr 2 do Nr 11 do uchwały:
 - 1) granica opracowania,
 - 2) granice stref ochrony konserwatorskiej B1,B2,
 - 3) granice strefy E ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego,
 - 4) stanowiska archeologiczne,
 - 5) granice obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią,
 - 6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania przestrzennego,
 - 7) obowiązujące linie zabudowy o funkcji podstawowej,
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy o funkcji podstawowej,
 - 9) linie podziału własnościowego istniejące,
 - 10) linie podziału własnościowego do likwidacji,
 - 11) linie podziału działek – projektowane,
 - 12) przeznaczenie terenów,
 - 13) budynki znajdujące się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zwanego w dalszej części uchwały „WKZ”,

- 14) obiekty przeznaczone do likwidacji,
- 15) pomniki przyrody,
- 16) granice rezerwatu przyrody,
- 17) linia wydzielająca część terenu o 30% stawce wzrostu wartości nieruchomości.

§ 6. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem postanowień ogólnych i szczegółowych, oznaczone symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) tereny zabudowy usługowej z zakresu sakralnego – **UKs**,
- 2) tereny usług kultury – **UK**,
- 3) terenu usług administracji – **UA**,
- 4) tereny usług administracji kościelnej – **UAK**,
- 5) tereny usług turystyki – **UT**,
- 6) tereny mieszkalnictwa zbiorowego – **MZk**,
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**,
- 8) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej – **MWU**,
- 9) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**,
- 10) tereny usług zdrowia i opieki społecznej – **UZ**,
- 11) tereny usług oświaty – **UO**,
- 12) tereny usług handlu – **UH**,
- 13) tereny zabudowy do prowadzenia działalności produkcyjno - usługowej – **UP**,
- 14) tereny specjalne – **TS**,
- 15) tereny zamknięte – **TZ**,
- 16) tereny usług sportu i rekreacji – **US**,
- 17) tereny ogrodów działkowych – **ZD**,
- 18) tereny zieleni parkowej – **ZP**,
- 19) tereny zieleni nieurządzonej (skarpy) – **ZN**,
- 20) tereny zieleni urządzonej – **ZPu**,
- 21) cmentarze – **ZC**,
- 22) stacje transformatorowe – **E**,
- 23) tereny parkingów i garaży – **KP**,
- 24) tereny ulic, placów i wydzielonych ciągów pieszo – jezdnych i pieszych – **KDZ**, **KDL**, **KDD**, **KDX**, **KX** i **KP**.

2. Na rysunkach planu stanowiących załączniki Nr 2 - 11 do niniejszej uchwały:

- 1) tereny zabudowy sakralnej – **UKs**,
- 2) tereny usług kultury – **UK**,
- 3) terenu usług administracji – **UA**,
- 4) tereny usług turystyki – **UT**,
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**,
- 6) tereny zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo - usługowej – **MWU**,
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**,
- 8) tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo - usługowej – **MNU**,
- 9) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej – **RM**,
- 10) tereny usługowe – **U**,
- 11) tereny usług zdrowia i opieki społecznej – **UZ**,
- 12) tereny usług oświaty – **UO**,
- 13) tereny usług handlu – **UH**,
- 14) tereny zabudowy do prowadzenia działalności produkcyjno - usługowej – **PU**,
- 15) tereny przemysłu - **P**,
- 16) tereny zamknięte – **TZ**,
- 17) tereny usług obsługi komunikacji samochodowej – **UKS**,
- 18) tereny usług innych – **UI**,

- 19) tereny usług sportu i rekreacji – **US**,
- 20) tereny zabudowy do prowadzenia działalności produkcyjno – usługowej, związanej z rolnictwem – **RU**,
- 21) tereny ogrodów działkowych – **ZD**,
- 22) tereny zieleni leśnej – **ZL**,
- 23) tereny zieleni izolacyjnej - **ZI**,
- 24) tereny zieleni parkowej – **ZP**,
- 25) tereny zieleni nieurządzonej (skarpy) – **ZN**,
- 26) tereny obniżeń dolinnych – **RZ**,
- 27) tereny rolne – **R**,
- 28) tereny wód powierzchniowych – **WS**,
- 29) cmentarze – **ZC**,
- 30) tereny urządzeń infrastruktury technicznej – **E, G, K, W, NO**,
- 31) tereny parkingów i garaży – **KP**,
- 32) tereny ulic, placów i wydzielonych ciągów pieszo – jezdnych i pieszych – **KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDX, KX i KP**.

§ 7. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z jej treści nie wynika inaczej,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunkach o których mowa w § 1 ust. 2 i §3 pkt. 1 niniejszej uchwały, będących integralnymi załącznikami Nr 1 - Nr 11 do niniejszej uchwały,
- 4) **obszarze** - należy przez to rozumieć przestrzeń określoną granicami opracowania planu o których mowa w § 1, ust.2,
- 5) **jednostce urbanistycznej** – należy przez to rozumieć wydzieloną część obszaru, wyróżniającą się stanem zainwestowania, dominującą funkcją podstawową i cechami środowiska kulturowego bądź przyrodniczego,
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono w planie postanowienia szczegółowe,
- 7) wyodrębnione **tereny** na rysunku planu **oznacza się** wg następującej zasady:
 - a) w jednostce strukturalnej **A**:

Jednostka strukturalna	Numer wyodrębnionego kwartału	Numer wyodrębnionego terenu	Przeznaczenie podstawowe
A	11	11/2	MWU

b) w jednostkach **B - L**

Jednostka strukturalna	Numer terenu	Przeznaczenie podstawowe
D	8	MN

c) pierwsza w zapisie duża litera określa poszczególne jednostki strukturalne:

- A – Stare Miasto,
- B – tereny otaczające Stare Miasto w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
- C – Rybaki,
- D – Wikliny,
- E – Dworcowa,
- F – Łunawska,
- G – Grudziądzka,
- H – Słowackiego,

I – Dworzyska,
J – Nad Browiną,
K – Gorczyckiego - Kwiatowa,
L – Kałdus.

- d) pierwsza cyfra arabska określa:
- kolejny numer kwartału w jednostce A Śródmieście,
- kolejny numer wyodrębnionego terenu, w jednostkach strukturalnych od B do L dla którego sformułowano szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w Rozdziałach III - XIII
- e) druga po ukośniku cyfra arabska określa kolejny numer wyodrębnionego terenu, wewnątrz poszczególnego kwartału w jednostce A Śródmieście, dla którego sformułowano szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w Rozdziale II,
- f) duże litery określają przeznaczenie podstawowe terenów wg ustaleń zawartych w Rozdziałach III - XIII;
- 8) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów,
- 9) **wtórny podział działki** - należy przez to rozumieć taki geodezyjny podział działki, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie spełniać warunki zagospodarowania i użytkowania, zgodne z ustaleniami planu;
- 10) **froncie działki** - należy przez to rozumieć wymiar liniowy mierzony w granicy działki z przestrzenią publiczną lub wyznaczoną drogą wewnętrzną;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni ogólnej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie,
- 12) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które obejmuje nie więcej niż 30% powierzchni ogólnej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie,
- 13) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć elementy wyposażenia zabudowy i urządzenia terenu, które wzbogacają i nierozłącznie towarzyszą przeznaczeniu podstawowemu i uzupełniającemu jak: ciągi komunikacyjne i dojazdy, zieleń i elementy małej architektury, budynki gospodarcze i garaże oraz urządzenia infrastruktury dla potrzeb lokalnych, w tym stacje transformatorowe, o ile przepisy szczegółowe nie mówią inaczej,
- 14) **tyczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu** - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, z możliwością dopuszczalnych przekształceń czasowych, określonych w szczegółowych postanowieniach planu dla danego terenu,
- 15) **adaptacji** - należy przez to rozumieć budynki istniejące dopuszczone do zachowania,
- 16) **adaptacji przestrzennej** – należy przez to rozumieć obowiązkowe zachowanie zabudowy i/lub elementów zagospodarowania podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów o ochronie dóbr kultury,
- 17) **przebudowie** - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania dokonywane głównie w ramach istniejącej bryły budynku, zmieniające przede wszystkim wnętrza brył,
- 18) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć działania w budynkach istniejących, w których powiększa się powierzchnię zabudowy, oraz działania mające na celu dostosowanie obiektu do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych,
- 19) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć budynki istniejące, w których powiększa się ich wysokość ,
- 20) **wymianie** – należy przez to rozumieć noworealizowane budynki, których lokalizacja jest identyczna jak budynku wyburzanego,

- 21) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania usprawniające funkcjonowanie infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego,
- 22) **nieuciążliwej działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej nie wywołującej zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie oraz nieuciążliwej dla środowiska, a przede wszystkim nie powodującej przekroczenia norm dopuszczalnych,
- 23) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które w jakikolwiek niekorzystny sposób wpływa na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód powierzchniowych, szatę roślinną, klimat akustyczny itp. a pośrednio na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt,
- 24) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekraczania jej obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem stacji transformatorowych i budynków portierni przy bramach wjazdowych w terenach zabudowy produkcyjno-usługowej oraz sytuacji określonych w Ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 25) **obowiązującej linii zabudowy** – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli budynki o funkcji podstawowej na działce budowlanej będą lokalizowane w tej linii, tzn. że w wyznaczonej linii znajdzie się płaszczyzna lica budynku; ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 70 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię; dla pozostałych obiektów kubaturowych lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 26) **pierzejowej linii zabudowy** – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli budynki o funkcji podstawowej na działce budowlanej będą lokalizowane w tej linii, tzn. w wyznaczonej linii znajdzie się płaszczyzna lica budynku; ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 90 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię oraz tworzy wraz z budynkami na działkach sąsiednich zwartą ścianę architektoniczną z przejazdami bramowymi; dla pozostałych obiektów kubaturowych lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 27) **nieprzekraczalnej linii zabudowy gospodarczej i garażowej** – należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej przy lokalizacji budynku gospodarczego lub garażu na działce, dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta nie obowiązuje;
- 28) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z dnia 15 czerwca 2002 r. poz. 690 wraz z późniejszymi zmianami);
- 29) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej zabudowy na działce do powierzchni działki,
- 30) **zabudowie usługowej i mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków usługowych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, gdzie powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej usług,
- 31) **zabudowie przemysłowej** – należy przez to rozumieć rodzaj zabudowy związanej z wytwórczością o wysokiej intensywności, w zakresie określonym przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 32) **rekompozycji zieleni** – należy przez to rozumieć takie nasadzenia, wycinanie, i formowanie poszczególnych drzew, aby stanowiły element świadomej kompozycji i współgrały z pozostałymi elementami przestrzeni,

- 33) **strefie ochrony ekspozycji** – należy przez to rozumieć obszar, stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych,
- 34) **ideogramie uzbrojenia** - należy przez to rozumieć opracowanie, określające zasady uzbrojenia technicznego terenu, dołączone do planu, nie podlegające uchwaleniu,
- 35) **zorganizowanej działalności inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć realizację zabudowy prowadzoną w oparciu o projekt zagospodarowania (realizacyjny), obejmujący całe, wyznaczone w planie tereny.

CZĘŚĆ B

USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne dla całego obszaru.

§ 8. Plan ustala następujące warunki **w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:**

1. Obszar planu znajduje się w całości w granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego a ustalenia planu są zgodne z zasadami ochrony i zagospodarowania terenu wchodzącego w obręb tego Parku, zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.
2. Dla obiektów i terenów określonych w sposób graficzny na rysunkach planu, o których mowa w § 1, ust. 2, podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów szczególnych o ochronie przyrody, plan ustala:
 - 1) bezwzględną ochronę pomników przyrody ożywionej, zgodnie z zasadami wskazanymi w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - 2) bezwzględną ochronę i zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu fragmentu rezerwatu przyrody „Łęgi na Ostrowiu Panieńskim”, zgodnie z zasadami wskazanymi w obowiązujących przepisach szczególnych,
 - 3) ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych skarpy wiślanej poprzez zakaz zabudowy, maksymalną ochronę naturalnej rzeźby terenu i istniejącej zieleni,
 - 4) maksymalną ochronę terenów zieleni, zwłaszcza istniejącego drzewostanu i zadrzewień, spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią, poza terenami wskazanymi w planie do rekompozycji,
 - 5) w przypadku niezbędnej wycinki drzew, wprowadzanie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie.
3. Plan ustala zakaz:
 - 1) lokalizowania obiektów nowych i rozbudowywanych ogrzewanych z innych źródeł niż przy zastosowaniu technologii i paliw ekologicznych,
 - 2) lokalizowania nowych obiektów budowlanych na terenach przeznaczonych do zabudowy, a nie wyposażonych w podstawową sieć infrastruktury (wodociąg, energia elektryczna), przed wykonaniem tej infrastruktury,
 - 3) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników ściekowych,
 - 4) emisji do powietrza zanieczyszczeń ponad dopuszczalne normy,
 - 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą one innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych;
 - 6) likwidowania małych zbiorników wodnych (stawów, oczek wodnych), starorzeczy, oraz obszarów wodno-błotnych,
 - 7) wprowadzania, w obrębie obszarów leśnych (ZL), obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 8) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek do których inwestor posiada tytuł prawny,

- 9) likwidacji istniejących rowów otwartych, bez uzgodnienia z odpowiednimi służbami i organami właściwymi ds. gospodarki wodnej i bez zapewnienia odpływu wód opadowych z terenów.
4. W przypadku nowej realizacji, rozbudowy bądź przebudowy na terenie Parku inwestycji, dla których wymagane będzie wykonanie raportu oddziaływania na środowisko, plan ustala obowiązek eliminowania wskazanego w raporcie ujemnego wpływu na środowisko metodami technicznymi lub technologicznymi, a jeżeli to jest niemożliwe, obowiązek odstąpienia od inwestycji.
5. Zakazy określone w ust. 3 nie dotyczą zadań realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa oraz inwestycji realizujących cele publiczne z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.
6. Plan dopuszcza wszelką nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo – rzemieślniczym, o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminowanie ponadnormatywnego oddziaływania (emisje zanieczyszczeń powietrza, hałasu) na środowisko poza teren, do którego jednostka ma tytuł prawny.
7. Plan ustala obowiązek:
 - 1) sukcesywnego usprawnienia funkcjonowania kotłowni lokalnych i palenisk domowych jako głównych sprawców poważnego zanieczyszczenia powietrza na terenie objętym planem,
 - 2) sukcesywnego zastępowania paliwa stałego innymi, bezemisyjnymi lub niskoemisyjnymi nośnikami energii (np. elektryczność, gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki i inne), a w przypadku nowych inwestycji zastosowanie jedynie ekologicznych nośników energii,
 - 3) selekcji i gromadzenia odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta,
 - 4) konserwacji i odtworzenia dawnego układu melioracyjnego wraz z towarzyszącym drzewostanem w uzgodnieniu z WKZ, na terenach jednostki strukturalnej „D” – Wikliny,
 - 5) ochrony, konserwacji i rewaloryzacji historycznych założeń zieleni, wyszczególnionych w ustaleniach szczegółowych.
8. Plan wyznacza, obszary potencjalnego zagrożenia wodami powodziowymi rzeki Wisły na obszarze miasta Chełmna, oznaczone symbolem graficznym na rysunkach planu.
9. Na terenach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią plan ustala:
 - 1) realizację nowej i adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków wg. ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, określonych w ustaleniach planu,
 - 2) obowiązek uzgodnienia z regionalnym zarządem gospodarki wodnej realizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy lub przebudowy istniejących obiektów budowlanych i zmiany sposobu ich użytkowania,
 - 3) zakaz lokalizacji w terenach objętych strefą potencjalnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, składowisk materiałów mogących powodować zagrożenie dla środowiska
10. Na obszarze miasta Chełmna znajduje się zbiornik wód podziemnych nr 131 – zbiornik międzymorenowy Chełmno.
11. W obrębie stref zboczowych dolin rzecznych, zwłaszcza rzeki Wisły znajdują się tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, stąd ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych powinno być poprzedzone opracowaniem dokumentacji geologiczno – inżynierskiej.

§ 9. Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony dóbr kultury i krajobrazu kulturowego:

1. Przedmiotem ochrony konserwatorskiej są następujące elementy krajobrazu kulturowego:
 - 1) sylweta miasta lokacyjnego w obrębie murów obronnych od strony Wisły, tj. od

- północnego zachodu i od strony południowej wraz z elementami średniowiecznego systemu obronnego (mury miejskie, baszty i wieże obronne, Brama Grudziądzka oraz fragmenty fos),
- 2) obiekty użyteczności publicznej wzniesione przed rokiem 1939, w większości w 3. ćwierci XIX i poł. XX wieku, jak: budynki poczty, budynek przy ul. Dworcowej 1, sądu, szpitala miejskiego, szkoły i inne o wartościach historycznych i architektonicznych,
 - 3) struktury przestrzenne z okresu nowożytnej i XIX-wiecznej rozbudowy miasta,
 - 4) zespoły koszar po zachodniej stronie starego miasta oraz po jego wschodniej stronie, przy Al. 3 Maja,
 - 5) tereny założeń parkowych i innej zieleni komponowanej,
 - 6) zespoły architektoniczne, obiekty architektury i budownictwa, obiekty i tereny o funkcji sakralnej,
 - 7) cmentarze, również cmentarze zamknięte,
 - 8) obiekty kolejnictwa w rozumieniu budowli o wartościach historycznych, jak zabudowania dworca kolejowego, parowozownie, strażnice drogowe, budynki mieszkalne kolejarzy, perony,
 - 9) obiekty techniki i kultury materialnej tj. zespoły przemysłowe oraz budowle i urządzenia komunalne w tym wały przeciwpowodziowe i system rowów melioracyjnych wraz z zadrzewieniami,
 - 10) wziemne nawarstwienia kulturowe wraz z ruchomymi zabytkami archeologicznymi, będące relikami osadnictwa przedhistorycznego i historycznego.
2. Obiekty o wartościach kulturowych, wpisane do rejestru zabytków i ewidencji WKZ, zaznaczone graficznie na rysunkach planu, o których mowa w § 1, ust. 2, podlegają nadzorowi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wymagają:
 - 1) uzyskania wytycznych WKZ przed planowanymi pracami konserwatorskimi, remontowymi, adaptacyjnymi i modernizacyjnymi,
 - 2) uzgodnienia z WKZ remontów, przebudowy oraz wszelkich zmian na zewnątrz i wewnątrz w strukturze budynku.
 3. Wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunkach planu, o których mowa w § 1, ust. 2:
 - 1) strefa „A” — pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego, wpisanego do rejestru zabytków jako dzielnicy Starego Miasta w obrębie dawnych murów miejskich wraz z ich otoczeniem,
 - 2) strefa „B1” — ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych i zabudowy miejskiej o wartościach kulturowych — poza zespołem staromiejskim, obejmująca:
 - a) teren historycznej zabudowy miejskiej d. grudziądzkiego przedmieścia, położonego na wschód od średniowiecznego zespołu starego miasta,
 - b) teren historycznego zespołu zabudowy koszarowej — na zachód od średniowiecznego zespołu starego miasta,
 - 3) strefa „B2” — ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych i zabudowy przedmiejskiej o wartościach kulturowych — poza zespołami zabudowy miejskiej, obejmująca:
 - a) historyczne zespoły zabudowy przedmiejskiej wraz z układem (Przedmieście Rybaki i Przedmieście Wikliny),
 - b) zespół historycznej zabudowy d. Grudziądzkiego Przedmieścia przy ulicy Młyńskiej, Dworcowej do dworca kolejowego oraz zabudowy przy ulicy Słowackiego,
 - c) zespół zabudowy przedmiejskiej, d. Toruńskiego Przedmieścia, u zbiegu ulic: Toruńskiej i Danielewskiego,
 - d) zespół zabudowy przedmiejskiej tzw. Kolonii Wilsona wraz z układem położonej między ulicami: Łunawską i Szosą Grudziądzką,
 - 4) strefa „E” — ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego;
 - 5) strefa „OW” — obserwacji archeologicznej, obejmująca:
 - a) obszar zespołu staromiejskiego,

- b) obszar historycznego Przedmieścia Rybaki,
 - c) obszar stanowisk archeologicznych, zaznaczonych na rysunkach planu.
4. Na obszarach stref, o których mowa w ust. 3, pkt. 1, 2, 3 wszelkie działania remontowe, modernizacyjne lub adaptacyjne oraz projekty nowej zabudowy i zmian architektoniczno - przestrzennych, należy uzgadniać z WKZ.
 5. Na obszarze strefy, o której mowa w ust. 3 pkt 4 projekty nowej zabudowy należy uzgadniać z WKZ.
 6. Na terenie średniowiecznego zespołu starego miasta w strefie „A” i strefie „OW” obowiązuje:
 - 1) utrzymanie:
 - a) historycznego układu ulic i placów,
 - b) historycznego rozplanowania zabudowy,
 - c) historycznej(- ych) linii zabudowy,
 - d) historycznych podziałów terenu na działki budowlane lub nawiązaniu do dawnych podziałów poprzez zaznaczenie ich architektonicznymi podziałami brył lub elewacji bądź za pomocą ukształtowania terenu wewnątrz blokowych i małej architektury,
 - e) drobnej skali założenia urbanistycznego i zabudowy,
 - f) dotychczasowego gabarytu zabudowy oraz charakteru wystroju zewnętrznego elewacji zabudowy historycznej; wymiana stolarki w istniejącej zabudowie powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznego,
 - g) istniejącej zabudowy historycznej poprzez jej konserwację, modernizację techniczną z maksymalnym zachowaniem struktury budowli oraz restaurację zniszczonych elementów detalu architektonicznego i wystroju wewnątrz,
 - h) charakteru historycznej sylwety miasta poprzez zakaz realizacji w otoczeniu istniejącej zabudowy większych kubatur, przekraczających skalą jej charakter
 - i) historycznych obiektów klasztornych i poklasztornych łącznie z tradycyjnym zagospodarowaniem terenu,
 - j) dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu z pełnym zachowaniem istniejącej zieleni, w tym tradycyjnych zespołów zieleni stoków i krawędzi, z powstrzymaniem ich erozji i degradacji,
 - k) komponowanych fragmentów (terenów) zieleni miejskiej w postaci zieleńców i skwerów jako wyposażenie miejskiej przestrzeni kulturowej,
 - l) historycznych alei, promenad spacerowych i przyrodniczych osi widokowych,
 - m) wszystkich elementów średniowiecznego systemu obronnego (mury, fosy, relikty umocnień murowanych i ziemnych),
 - n) cmentarza bez zmian historycznej kompozycji przestrzennej cmentarza i nienaruszania jego granic oraz wszystkich elementów jego historycznego zagospodarowania tj: układu, zieleni, kaplic, nagrobków, ogrodzenia i bramy itp.,
 - 2) stopniowe porządkowanie zapleczy zabudowy z systematycznym usuwaniem obiektów przeznaczonych do likwidacji, oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 3) stopniowa wymiana zabudowy nie posiadającej wartości historyczno-architektonicznej i technicznej na nową dostosowaną charakterem do otoczenia,
 - 4) sukcesywne uzupełnianie wolnych terenów w historycznym ciągu ulic zabudową plombową o wysokich walorach architektonicznych, dostosowaną do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, artykulacji oraz nawiązaniu form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej; w przypadku zachowanych materiałów ikonograficznych, rekonstrukcja historycznych elewacji z użyciem współczesnych materiałów,
 - 5) sukcesywna eliminacja uciążliwości komunikacyjnych z terenu historycznego zainwestowania,
 - 6) do czasu spełnienia ustaleń pkt 2, 3, 4 i 5 plan dopuszcza dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu,
 - 7) montaż skrzynek gazowych wg. indywidualnego projektu; pozostałe urządzenia techniczne należy montować w miejscach niewidocznych, wyłącznie w uzgodnieniu z

- WKZ,
- 8) umieszczanie na budynkach tablic, reklam, napisów oraz ustalenie kolorystyki elewacji wyłącznie w uzgodnieniu z WKZ,
 - 9) przywrócenie historycznej nawierzchni ulic oraz uzgodnienie projektów przebudowy ulic z WKZ,
 - 10) nawiązanie w projektach małej architektury do historycznej kompozycji architektonicznej z uwzględnieniem znamion współczesnych; plan ustala obowiązek konsultacji na etapie koncepcji projektowej z WKZ oraz uzgodnienia projektu z WKZ,
 - 11) podporządkowanie warunków dla sieci uzbrojenia terenu wymogom wynikającym z ochrony konserwatorskiej obszaru; przedsięwzięcia związane z remontem, przebudową istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz budowa nowych wymagają uzgodnienia z WKZ.
 - 12) dostępność terenu na cele inwestycyjne pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnego zakresu badań archeologicznych (zależnych od rodzaju i zakresu inwestycji), które można prowadzić w uzgodnieniu i za pozwoleniem WKZ,
 - 13) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych obiektów, w przypadku obiektów o znacznej wartości kulturowej projekt adaptacji do współczesnych potrzeb należy poprzedzić badaniami architektonicznymi.

7. Na terenach naskarpowych i historycznej zabudowy miejskiej znajdujących się w jednostce „E”, w strefie „B1” i „B2” obowiązują:

- 1) utrzymanie:
 - a) istniejącej zabudowy historycznej poprzez jej konserwację, modernizację techniczną z maksymalnym zachowaniem struktury budowli oraz restaurację elementów detalu architektonicznego i wystroju wnętrz,
 - b) charakteru wystroju zewnętrznego elewacji zabudowy historycznej; wymiana stolarki w istniejącej zabudowie powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznego,
 - c) obiektów architektury historycznej z możliwością zmiany funkcji na handlowo usługową lub kulturalną, muzealną związaną z historią obiektu etc, pod warunkiem dostosowania nowej funkcji do wartości zabytkowej obiektu,
 - d) zasadniczych elementów planu, szczególnie historycznego przebiegu ulic i placów oraz ich przekroju poprzecznego,
 - e) występującej zieleni nieurządzonej w dotychczasowym charakterze ze względu na znaczenie kulturowo-krajobrazowe,
 - f) dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu ze znacznym ograniczeniem zmian w istniejącej zieleni,
 - g) tradycyjnych zespołów zieleni stoków i krawędzi, z powstrzymaniem ich erozji i degradacji,
- 2) plan dopuszcza uzupełnienie wolnych terenów przy obiektach będących w ewidencji konserwatorskiej WKZ na terenie podwórza, o architekturze dostosowanej do obiektów wartościowych w otoczeniu,
- 3) sukcesywne uzupełnienie wolnych terenów w historycznym ciągu ulicy zabudową o dostosowanej architekturze, o funkcji mieszkalnej i handlowo-usługowej,
- 4) docelowa wymiana zabudowy nie posiadającej wartości historycznej, architektonicznej i technicznej na nową, dostosowaną charakterem do otoczenia,
- 5) ochrona istniejących założeń komponowanej zieleni urządzonej parków, skwerów i zieleńców i zieleni towarzyszącej zabudowie (zadrzewienia przyuliczne, przedogródki wraz z historycznymi ogrodzeniami i elementami małej architektury), z dopuszczeniem niezbędnej rekultywacji,
- 6) odtworzenie i rekultywacja zieleni terenów zniszczonego krajobrazu jako przestrzeni przyrodniczej.
- 7) do czasu spełnienia ustaleń pkt 2 i 3, plan dopuszcza dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu,
- 8) uzgadnianie z WKZ wszelkich reklam.

8. Na terenie historycznego Przedmieścia Toruńskiego, znajdującego się w jednostce „K” w strefie „B1”, B2” obowiązuje:

- 1) utrzymanie:
 - a) istniejącej zabudowy historycznej poprzez jej konserwację, modernizację techniczną z maksymalnym zachowaniem struktury budowli oraz restaurację elementów detalu architektonicznego i wystroju wnętrz,
 - b) charakteru wystroju zewnętrznego elewacji zabudowy historycznej; wymiana stolarki w istniejącej zabudowie powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznego,
 - c) obiektów architektury historycznej z możliwością zmiany funkcji na handlowo usługową lub kulturalną, muzealną związaną z historią obiektu etc, pod warunkiem dostosowania nowej funkcji do wartości zabytkowej obiektu,
 - d) zasadniczych elementów planu, szczególnie historycznego przebiegu ulic i placów oraz ich przekroju poprzecznego,
 - e) obiektów architektury historycznej z możliwością zmiany funkcji, w dotychczasowym kształcie architektonicznym z dopuszczalną adaptacją i modernizacją wnętrz
 - f) dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu i jego walorów kulturowo krajobrazowych z pełnym zachowaniem istniejącej zieleni,
 - g) tradycyjnych zespołów zieleni stoków i krawędzi, z powstrzymaniem ich erozji i degradacji,
- 2) sukcesywne uzupełnianie wolnych terenów w historycznym ciągu ulic zabudową o architekturze dostosowanej skalą, usytuowaniem, bryłą i artykulacją do budynków o wartości kulturowej,
- 3) docelowa wymiana zabudowy nie posiadającej wartości historyczno-architektonicznej i technicznej na nową, dostosowaną charakterem do otoczenia,
- 4) ochrona istniejących założeń komponowanej zieleni urządzonej parków, skwerów, zieleńców i zieleni towarzyszącej zabudowie , z dopuszczeniem niezbędnej rekultywacji,
- 5) odtworzenie i rekultywacja zieleni terenów zniszczonego krajobrazu jako przestrzeni przyrodniczej,
- 6) dostępność terenu na cele inwestycyjne pod warunkiem prowadzenia prac ziemnych pod stałym nadzorem archeologicznym,
- 7) do czasu spełnienia ustaleń pkt. 2 i 3 plan dopuszcza dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu,
- 8) uzgadnianie z WKZ wszelkich reklam.

9. Na terenie Przedmieścia Rybaki, znajdującego się w jednostce „C” w strefie „B2” ochrony konserwatorskiej i strefie „OW” obowiązuje:

- 1) utrzymanie:
 - a) historycznego układu ulic i placów,
 - b) historycznego rozplanowania zabudowy,
 - c) drobnej skali założenia urbanistycznego i dotychczasowego gabarytu zabudowy,
 - d) historycznego ukształtowania terenu ze znacznym ograniczeniem zmian w istniejącej zieleni,
 - e) istniejącej zabudowy historycznej poprzez konserwację oraz restaurację zniszczonych elementów wystroju architektonicznego,
 - f) tradycyjnych skupisk zieleni nieurządzonej o znaczeniu kulturowo-krajobrazowym w dotychczasowym charakterze, w tym zespołów zieleni stoków i krawędzi, z powstrzymaniem ich erozji i degradacji,
 - g) urządzeń wodnych, historycznego biegu rzeczki, z konserwacją brzegów oraz zieleni towarzyszącej;
- 2) zakaz realizacji w otoczeniu większych kubatur, przekraczających skalę charakter istniejącej zabudowy i ochrona terenu jako przedpola ekspozycji sylwety miasta
- 3) zagospodarowanie terenu zielenią przesłaniającą dysonanse przestrzenne i scalającą fragmenty krajobrazu kulturowego,
- 4) dostępność terenu na cele inwestycyjne pod warunkiem prowadzenia prac ziemnych

- pod stałym nadzorem archeologicznym.
- 10.** Na terenie Przedmieścia Wikliny, znajdującego się w jednostce „D” w strefie „B2” ochrony konserwatorskiej obowiązuje:
- 1) utrzymanie:
 - a) charakteru historycznej sylwety miasta, przez ograniczenie realizacji dużych kubatur budowlanych przekraczających skalą charakter istniejącej zabudowy, i znacznych wielkościami urządzeń technicznych,
 - b) drobnej skali założenia urbanistycznego i dotychczasowego gabarytu zabudowy,
 - c) historycznego ukształtowania terenu i jego walorów kulturowo—krajobrazowych,
 - d) tradycyjnych skupisk zieleni o znaczeniu kulturowo-krajobrazowym w dotychczasowym charakterze, w tym zespołów zieleni stoków i krawędzi, z powstrzymaniem ich erozji i degradacji,
 - e) historycznego charakteru brzegów zbiorników wodnych z odsunięciem ewentualnych inwestycji poza ogólnodostępny pas brzegowy,
 - f) zachowanie tradycyjnej zieleni nadbrzeżnej a znaczeniu krajobrazowo-kulturowym,
 - 2) sukcesywne uzupełnienie wolnych terenów w historycznym ciągu ulicy zabudową o dostosowanej architekturze, o funkcji mieszkalnej i handlowo-usługowej,
 - 3) docelowa wymiana zabudowy nie posiadającej wartości historyczno-architektonicznej i technicznej na nową dostosowaną charakterem do otoczenia,
 - 4) stosowanie określonych tradycją miejscowego krajobrazu kulturowego form architektury,
 - 5) zagospodarowanie terenu zielenią przesłaniającą dysonanse przestrzenne i scalającą fragmenty krajobrazu kulturowego,
 - 6) odtworzenie i rekultywacja zieleni terenów zniszczonego krajobrazu jako przestrzeni przyrodniczej,
 - 7) dostępność terenu na cele inwestycyjne pod warunkiem prowadzenia prac ziemnych pod stałym nadzorem archeologicznym,
 - 8) do czasu spełnienia ustaleń pkt. 2 i 3 plan dopuszcza dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu.
- 11.** Na terenie osiedla Wilsona, znajdującego się w jednostce „G” – Grudziądzka, w strefie „B2” ochrony konserwatorskiej obowiązuje:
- 1) utrzymanie:
 - a) historycznego rozplanowania zabudowy,
 - b) historycznego ukształtowania terenu i jego walorów kulturowo krajobrazowych,
 - c) drobnej skali założenia urbanistycznego i dotychczasowego gabarytu zabudowy,
 - d) istniejącej zabudowy historycznej poprzez jej konserwację, modernizację techniczną z maksymalnym zachowaniem struktury budowli oraz restaurację zniszczonych elementów wystroju architektonicznego,
 - 2) kształtowanie nowego obrzeża zespołu zabudowy,
 - 3) docelowe usunięcie przypadkowej i chaotycznej zabudowy z krawędzi skarpy,
 - 4) opracowanie architektoniczno – urbanistycznej koncepcji porządkowania zabudowy,
 - 5) ograniczenie intensyfikacji zabudowy,
 - 6) zakaz:
 - a) zabudowy terenu stoku,
 - b) możliwości realizacji w otoczeniu większych kubatur, przekraczających skalą charakter istniejącej zabudowy,
 - 7) odtworzenie i rekultywacja zieleni terenów zniszczonego krajobrazu jako przestrzeni przyrodniczej,
 - 8) zagospodarowanie terenu zielenią przesłaniającą dysonanse przestrzenne i scalającą fragmenty krajobrazu kulturowego.
- 12.** W strefie „E” ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego, określonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 i 11 obowiązuje:
- 1) ograniczenie gabarytów nowej zabudowy z zakazem wznoszenia kubatur

- 2) większych od istniejących oraz tworzenia przesłon widokowych z zieleni wysokiej, możliwość adaptacji istniejącej zabudowy, zlokalizowanej w zasięgu strefy ochrony ekspozycji, z zakazem jej rozbudowy wysokościowej,
 - 3) zakaz realizacji liniowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, masztów przesyłowych telekomunikacyjnych, reklam i drogowskazów wielkoformatowych,
 - 4) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz wszelkich z prefabrykatów betonowych,
 - 5) zakaz nowych nasadzeń wysoką roślinnością,
 - 6) wytworzenie przesłon w postaci towarzyszącej zieleni krajobrazowej dla obiektów stanowiących dysonans przestrzenny w panoramie zespołu.
 - 7) świadectwa kultury niematerialnej stanowiące dokument historyczny, zachowane w postaci nazw własnych miejsc, ulic i placów, określające m.in. historyczny rozwój przestrzenny miasta (nazwy topograficzne, kierunkowe, funkcjonalne itp.) — podlegają ochronie i winny być utrwalone.
13. W granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW”, o której mowa w ust. 3 pkt. 5 plan ustala:
- 1) obowiązek uzgadniania z WKZ, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, wszelkich planowanych inwestycji w skład których wchodzi prace ziemne, naruszające strukturę gruntu poniżej miąższości warstwy ornej,
 - 2) realizację niezbędnego zakresu badań archeologicznych (nadzór archeologiczny bądź badania wykopaliskowe), wynikającego z uprzedniego uzgodnienia planowanej inwestycji; badania te należy prowadzić w uzgodnieniu i za pozwoleniem WKZ.

§ 10. 1. Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne:

- 1) tereny:
 - a) usług oświaty - oznaczone symbolem A5/1UO, A11/1UO, A12/1UO, A24/2UO, A26/2UO, E12UO/US, E18UO, E68UO, H10UO/US, K8UO, K13UO,
 - b) usług zdrowia – oznaczone symbolem E58 UZ, K19 UZ,
 - c) usług administracji – oznaczone symbolem E2UA, H3UA/US
 - d) nieruchomości stanowiących dobra kultury w rozumieniu przepisów o ochronie dóbr kultury, oznaczone na rysunkach planu symbolami graficznymi,
 - e) cmentarzy,
 - f) usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem H6US, H7US;
 - 2) tereny zieleni parkowej - oznaczone symbolem ZP,
 - 3) tereny komunikacji:
 - a) tereny ulic głównych, zbiorczych, lokalnych i dojazdowych - oznaczonych odpowiednio symbolami: KDG, KDZ, KDL i KDD;
 - b) ciągów pieszych - oznaczone symbolem KX,
 - c) tereny ścieżek rowerowych - oznaczone symbolem graficznym,
 - d) placu publicznego - oznaczonego symbolami A14/1UH,KX, A14/2UK,KX i A14/3UH,KX,
 - e) dworca autobusowego - oznaczonego symbolem E50UKS
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala następujące **zasady** zagospodarowania, wynikające z potrzeb **kształtowania przestrzeni publicznych**:
- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni dróg i chodników oraz zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy we wszystkich obiektach usługowych, a także w ich otoczeniu, w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie dla osób z dysfunkcją narządu ruchu zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 2) możliwość lokalizacji na terenach, o których mowa w ust.1, pkt. 3 a poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury (ławki, słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni nie większej niż 1,2mx1,5m), zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań

- określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg,
- 3) lokalizowanie ogrodzeń bezpośrednio w liniach rozgraniczających ulic, za wyjątkiem gdy w tej linii znajduje się cenne drzewo lub szpaler drzew (ogrodzenie lub jego fragment poza linią drzew na terenie przeznaczonym pod zabudowę),
 - 4) zakaz lokalizacji przy granicy z przestrzenią publiczną ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych) oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych,
 - 5) obowiązek wykonania ogrodzeń o tej samej wysokości wzdłuż każdej z ulic o maksymalnej wysokości 1,6 m, w tym wysokość podmurówki do 40 cm, chyba, że przepisy szczegółowe mówią inaczej,
 - 6) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,
- § 11.** Plan ustala następujące **zasady kształtowania ładu przestrzennego**:
1. W jednostce „**A**” – „**B**” obowiązek:
 - 1) dla zabudowy projektowanej, rozbudowywanej i wymienianej:
 - a) utrzymania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy działki w wysokości 3,0,
 - b) zapewnienia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 10% powierzchni działki,
 - 2) realizacji w budynkach mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych i usługowych, projektowanych, przebudowywanych i rozbudowywanych, za wyjątkiem budynków będących w rejestrze zabytków i w ewidencji zabytków WKZ oraz gdy przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów mówią inaczej:
 - a) dachów dwuspadowych, w układzie kalenicowym równoległe do ulicy do której budynek bezpośrednio przylega lub zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, symetrycznych względem kalenicy, o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci 26 - 45⁰, krytych dachówką ceramiczną, w kolorach jednakowych dla wszystkich budynków w jednostce;
 - b) plan dopuszcza, w uzasadnionych względami historycznymi przypadkach i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, realizację dachów mansardowych, łamanych czy płaskich oraz pokrycie inne niż ceramiczne wyłącznie, gdy jest to uzasadnione względami konstrukcyjnymi;
 - c) elewacji w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach, nawiązujące do obiektów zabytkowych w sąsiedztwie, z wertykalnym akcentowaniem fasady dla uzyskania formy architektonicznej podkreślającej historyczne podziały własnościowe,
 - 3) w nowych budynkach gospodarczych i garażowych:
 - a) utrzymania standardu wykończenia jak w budynkach o funkcji podstawowej,
 - b) realizacji dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci 26 – 45⁰, chyba, że przepisy szczegółowe mówią inaczej,
 - 4) utrzymania i pielęgnacji istniejącej zieleni we wnętrzach terenów,
 - 5) instalacji oświetlenia ulic w postaci lamp stylizowanych, w oprawach z kutego żelaza, zawieszanych na elewacjach budynków oraz stojących w uzgodnieniu z WKZ,
 - 6) umieszczania, w uzgodnieniu z WKZ, elementów małej architektury w liniach rozgraniczających ulicy Grudziądzkiej, w formie gazonów kwiatowych w stylu nawiązującym do charakteru ulicy, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały,
 - 7) umieszczania, w uzgodnieniu z WKZ, tablic informacji turystycznej, stylizowanych, o powierzchni ekspozycyjnej do 2,0 m², wyłącznie w miejscach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały,
 - 8) umieszczania, w uzgodnieniu z WKZ, wolnostojących elementów informacji miejskiej (drogowskazy do ważnych obiektów, nazwy ulic itp.) w stylu nawiązującym do historycznego charakteru jednostki,

- 9) sukcesywnej zmiany nawierzchni ulic na naturalny kamień, do szczegółowych ustaleń z WKZ.
2. Plan ustala w jednostce „A” - „B” zakaz:
 - 1) nowej zabudowy terenu poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - 2) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 1000 m²,
 - 3) lokalizowania wielkoformatowych i wielkogabarytowych nośników reklamowych i znacznych wielkościami urządzeń natury technicznej.
3. Plan dopuszcza w jednostce „A”, na terenach MWU możliwość prowadzenia nieuciążliwej działalności handlowo – usługowej na wyższych kondygnacjach.
4. Plan ustala docelowo obowiązek rozbiórki budynków, nie objętych w całości liniami rozgraniczającymi terenu.

§ 12. 1. Plan ustala obowiązek:

- 1) w jednostkach **C – L** - rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach nieruchomości objętych inwestycją, z uwzględnieniem wskaźników określonych w § 16, ust. 14, z wyłączeniem terenu znajdującego się w liniach rozgraniczających dróg,
 - 2) uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi każdorazowego nowego włączenia do podstawowego układu ulic,
 - 3) uwzględnienia w obiektach nowoprojektowanych, na terenach przewidywanych do zabudowy o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym oraz na terenach do zabudowy o funkcji użyteczności publicznej, stosownych przedsięwzięć w zakresie obrony cywilnej
 - 4) uzgodnienia zakresu adaptacji istniejących obiektów użyteczności publicznej oraz zakładów pracy, szczególnie zlokalizowanych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, na potrzeby obrony cywilnej z właściwym organem obrony cywilnej,
 - 5) zachowania odległości min. 50 m od ogrodzenia cmentarza przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz magazynów do przechowywania produktów spożywczych i zakładów przetwórstwa spożywczego oraz obowiązek podłączenia tych obiektów do sieci wodociągowej,
 - 6) lokalizowania ogrodzeń działek budowlanych w odległości od istniejących rzek i cieków umożliwiającej konserwację ich brzegów tj. min. 3,0 m od brzegu,
 - 7) gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach w granicach działek i ich usuwania w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej miasta.
2. Plan ustala dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW i jednorodzinnej MN, w przypadku dopuszczenia usługowej funkcji uzupełniającej wyłącznie usługi nieuciążliwe, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej terenu (np. handlu, rzemiosła, gastronomii, kultury, turystyki, administracji), chyba, że przepisy szczegółowe mówią inaczej.

§ 13. Plan ustala następujące warunki w zakresie podziału i scalania istniejących działek:

1. W jednostkach „A” i „B” obowiązuje zakaz wtórnych podziałów terenu na działki budowlane za wyjątkiem:
 - 1) możliwości wydzielenia działek pod stacje transformatorowe wewnętrzne,
 - 2) możliwości wydzielenia działek w celu realizacji nowych budynków mieszkalnych zgodnie z załącznikiem graficznym pod warunkiem:
 - a) że wielkość nowo wydzielonych działek nie będzie mniejsza niż 250 m²,
 - b) zapewnienia dostępu do drogi publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Plan dopuszcza możliwość wydzielenia działek z istniejącą zabudową lub podziału działki przez istniejące budynki, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem obszaru jednostek „A” - „B”.
3. W jednostkach „C” do „L”:

- 1) w przypadku występowania w granicach terenu działek o szerokości nie spełniającej poniższych wymogów, obowiązuje zasada połączenia lub scalenia działek sąsiednich dla uzyskania parametrów dopuszczalnych; do czasu spełnienia powyższego warunku, działka pozostaje działką niebudowlaną,
- 2) działki budowlane, powstałe w wyniku wtórnego podziału lub połączenia działek na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową zgodną z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
- 3) w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny jest możliwy po ustanowieniu służebności drogowej, zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
- 4) plan ustala podział na działki zgodnie z rysunkiem planu lub wg zasad ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dot. wielkości działki, plan dopuszcza korektę granic działek wyznaczonych na załącznikach graficznych do 10%,
- 5) na terenach, dla których nie ustalono podziału na działki na rysunku planu, nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prowadzone pod kątem zbliżonym do 90° w stosunku do linii rozgraniczającej drogi,
- 6) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że:
 - a) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą nie może być mniejsza niż 750 m^2 ,
 - b) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową nie może być mniejsza niż 350 m^2 ,
 - c) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą nie może być mniejsza niż 500 m^2
- 7) front działki (granica z przestrzenią publiczną) lub szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć:
 - a) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą minimum 25,0 m,
 - b) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową minimum 6,0 m,
 - c) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą minimum 17,0 m.
- 8) Plan dopuszcza możliwość wydzielenia działek o parametrach innych niż podane w pkt 6 i pkt 7, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych stref (nawet w przypadku wprowadzenia zakazu podziałów na działki budowlane) w następujących przypadkach:
 - a) doprowadzenia parametrów działki do wymogów umożliwiających zabudowę nieruchomości, zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - b) wykonania drogi wewnętrznej dla obsługi komunikacyjnej istniejących lub nowo wydzielonych działek,
 - c) wydzielenia terenu dla poprawy funkcjonowania istniejących działek zabudowanych.
- 9) dla wydzielenia działek pod stacje transformatorowe wewnętrzne nie obowiązują ustalenia pkt 2,
- 10) plan dopuszcza podział na działki zgodnie z granicami terenów o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania.

§ 14. 1. Plan dopuszcza w jednostce „A” wznoszenie budynków gospodarczych i garaży, zlokalizowanych przy granicy z sąsiadem na terenach, dla których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy gospodarczej i garaży.

2. Budynki o których mowa w ust. 1 muszą posiadać ten sam wymiar w granicy działki i dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° w kierunku własnej działki, tak by z budynkiem na działce sąsiada tworzyły jedną bryłę o dachu dwuspadowym.

§ 15. 1. W jednostkach B do L plan ustala zakaz budowy budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki z przestrzenią publiczną.

2. W pozostałych przypadkach plan dopuszcza wznoszenie budynków gospodarczych i garaży, zlokalizowanych przy granicy z sąsiadem.

§ 16. Plan ustala następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1. Plan ustala system ulic ogólnodostępnych, obsługujących obszar planu, w skład którego wchodzi drogi (ulice) klasy: główna ruchu przyspieszonego, główna, zbiorcza, lokalna oraz dojazdowa, określone na rysunkach planu, o których mowa w § 1, ust. 2,

2. Plan wyznacza tereny ulic (dróg) - **KD** i tereny komunikacji pieszej - **KX** z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, modernizację i realizację dróg (ulic) i ciągów pieszych oraz urządzeń związanych z ich obsługą, oznaczone na rysunkach planu, o których mowa w § 1, ust. 2:

- 1) KDGP - drogi (ulice) główne ruchu przyspieszonego „GP”
- 2) KDZ - drogi (ulice) zbiorcze „Z”
- 3) KDL - drogi (ulice) lokalne „L”
- 4) KDD - drogi (ulice) dojazdowe „D”
- 5) KDW - drogi (ulice) wewnętrzne ogólnodostępne „W”
- 6) KDX - ciągi pieszo - jezdne „DX”
- 7) KX - ciągi piesze „X”,

dla których szczegółowe ustalenia określono w części dotyczącej szczegółowych ustaleń dla układu komunikacyjnego.

3. Plan ustala podział dróg publicznych ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy: „**GP**” – główna ruchu przyspieszonego, „**Z**” - zbiorcza, „**L**” - lokalna, „**D**” – dojazdowa, zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Parametry techniczne poszczególnych klas dróg (ulic) powinny spełniać wymogi zawarte w w/w rozporządzeniu.

4. Plan dopuszcza, w obrębie terenów zainwestowanych, mniejsze szerokości pasów ulicznych (drogowych) w liniach rozgraniczających, niż podane w tabeli dotyczącej szczegółowych ustaleń komunikacyjnych, pod warunkiem, gdy uzasadnia to istniejący wartościowy stan zagospodarowania (ochrona konserwatorska) lub trudne warunki terenowe, istnieje możliwość wzajemnego rozmieszczenia elementów przekroju poprzecznego ulicy oraz urządzeń infrastruktury technicznej, odwodnienia drogi (ulicy) i jej wysokościowego rozwiązania.

5. Dla określenia szczegółowych linii rozgraniczających ulic (dróg) układu podstawowego wyznaczonego w planie, wymagane jest opracowanie koncepcji technicznych lub opracowań branżowych o problematyce uproszczonej w skali umożliwiającej ich ustalenie. Do czasu opracowania szczegółowego przebiegu linii rozgraniczających, wyznaczona w niniejszym planie uśredniona szerokość w liniach rozgraniczających (zawarta w tabeli) winna być liczona symetrycznie do osi drogi (ulicy).

6. W ramach pasów drogowych ulic klasy dojazdowa, lokalna i zbiorcza oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenach użyteczności publicznej ustala się prawo realizacji wyodrębnionych ścieżek rowerowych wg zapotrzebowania; minimalna szerokość ścieżki jednokierunkowej = 1,5 m, dwukierunkowej = 2,0 m; dopuszcza się realizację ścieżek łącznie z chodnikami na terenach zabudowy i w bezpośrednim sąsiedztwie jezdni poza terenami zabudowy; szczegółowe ustalenie lokalizacji w porozumieniu z zarządcą drogi, ulicy.

7. Plan ustala na skrzyżowaniach dróg (ulic) stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających o wielkości w zależności od klas krzyżujących się dróg – ulic, zgodnie z warunkami technicznymi, nie mniejsze jednak niż 5m x 5m. W obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności - warunek nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi, ochroną wartościowego drzewostanu oraz strefy ochrony konserwatorskiej.

8. Na terenach, o których mowa w ust.1, w obrębie linii rozgraniczających ulicy (drogi), plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, zatok postojowych, o ile szerokość w liniach rozgraniczających jest wystarczająca do rozplanowania wszystkich elementów przekroju poprzecznego zakładanej klasy ulicy, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.
9. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających ulic (dróg), z zastrzeżeniem ust.4.
10. Plan ustala linie zabudowy dla poszczególnych klas ulic (dróg) na terenach nie zainwestowanych:
 - 1) Z - 6 – 10 m od projektowanej linii rozgraniczającej,
 - 2) L, D – 6 m od projektowanej linii rozgraniczającej
 - 3) GP – 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni .
11. Plan ustala linie zabudowy dla poszczególnych klas ulic na terenach zainwestowanych, generalnie w nawiązaniu do istniejącej ukształtowanej linii zabudowy, szczególnie na obszarach objętych ochroną konserwatorską oraz dla nowej zabudowy w przypadkach nie ukształtowanej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
12. Plan ustala:
 - 1) dostępność komunikacyjną ograniczoną do skrzyżowań z drogi krajowej i z dróg wojewódzkich oraz pełną dostępność komunikacyjną do terenów i działek obszaru miasta z dróg i ulic określonych niniejszym planem (zbiorczych, lokalnych i dojazdowych), przylegających do poszczególnych terenów i działek, o ile ustalenia niniejszego planu, zawarte w ustaleniach szczegółowych do komunikacji nie stanowią inaczej,
 - 2) dopuszcza się w przypadku, gdy brak jest możliwości wykonania zjazdu z dróg niższych klas, dojazd do terenów również z drogi klasy krajowej GP (wyjątkowo) i z dróg wojewódzkich w ograniczonym zakresie; warunek ten szczególnie dotyczy zjazdów do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę,
 - 3) plan ustala, oprócz wyznaczonych parkingów, zasadę lokalizowania, wymaganej dla obsługi poszczególnych funkcji, ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnych działek, poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej.
13. Plan ustala obowiązek zachowania i pielęgnacji zadrzewień przyulicznych oraz sukcesywnego uzupełniania ubytków w drzewostanie
14. Plan ustala w jednostkach B - L następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:
 - 1) w terenach o funkcji użyteczności publicznej minimum:
 - a) dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zakładów produkcyjno – usługowych – 40 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - c) dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - d) dla obiektów hotelowych – jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
 - e) dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej - 7 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) sale widowiskowe – 30 miejsc na 100 użytkowników (widzów),
 - g) dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej – dwa stanowiska na każdy obiekt, a ponadto 15 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej.
 - 2) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną minimum jedno stanowisko na jedno mieszkanie, maksimum 2 stanowiska na 1 mieszkanie z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,

- 3) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla jednego budynku maksimum - 4 stanowiska w garażach.
15. Plan dopuszcza w jednostce „A” w przypadku braku możliwości wjazdu na posesję parkowanie samochodów mieszkańców w liniach rozgraniczających ulic; w pozostałych przypadkach – parkowanie na posesji.
16. W sytuacjach uzasadnionych, przy realizacji obiektów o funkcji użyteczności publicznej, dopuszcza się realizację chodników i zatok postojowych w ramach pasów przyulicznych (przy ulicach, dojazdach i dojeżdżaniach) w terenach określonych liniami rozgraniczającymi ulic a linią zabudowy, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem.
17. W zakresie obsługi komunikacją zbiorową plan ustala utrzymanie istniejących linii i tras komunikacji publicznej z zaleceniem ich rozwoju w nawiązaniu do potrzeb i możliwości układu komunikacyjnego.

§ 17. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1. Plan ustala jako podstawowe źródło zaopatrzenia miasta w wodę ujęcie wodociągu komunalnego w rejonie osiedla Rybaki położone w północnej części miasta Chełmna, dalej poprzez stację uzdatniania wody przy ul. Kilińskiego w Chełmnie i układ sieci wodociągowej, magistralnej i rozbiorczej rozprowadzającej wodę po obszarze miasta.
2. Plan ustala, w okresie perspektywy, dalszy rozwój sieci wodociągowej, w stopniu zapewniającym dostęp do dobrej jakości wody dla wszystkich mieszkańców miasta.
3. Plan ustala budowę sieci wodociągowej realizowaną w liniach rozgraniczających dróg z dopuszczeniem przebiegu poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci.
4. Plan nie przewiduje budowy nowych ujęć wody; problemy ilościowe rozwiązywane będą poprzez sukcesywne zagospodarowanie kolejnych studni ujęcia komunalnego, a problemy jakościowe poprzez modernizację i rozbudowę stacji uzdatniania wody przy ul. Kilińskiego w Chełmnie.
5. Jako uzupełnienie zbiorowego zaopatrzenia w wodę plan dopuszcza, przejściowo lub docelowo:
 - 1) ujęcia indywidualne i lokalne, wszędzie gdzie brak będzie wodociągów zbiorowych,
 - 2) własne źródła wody w zakładach i obiektach produkcyjnych i usługowych korzystających ze źródeł o dobrej jakości wody i wystarczającej wydajności.

§ 18. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) podstawowym miejscem odprowadzenia ścieków sanitarnych będzie oczyszczalnia ścieków sanitarnych przy ul. Nad Groblą położona w północno-wschodniej części miasta Chełmna,
- 2) odprowadzenie ścieków poprzez rozbudowę istniejących lub budowę nowych układów sieciowych i przepompowni ścieków, umożliwiających transport ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków od wszystkich mieszkańców miasta,
- 3) budowę sieci kanalizacyjnej realizowaną w liniach rozgraniczających dróg z dopuszczeniem przebiegu, w uzasadnionych przypadkach, poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci,
- 4) ścieki odprowadzane do kanalizacji komunalnej spełniać muszą warunki obowiązujących w tym zakresie przepisów; ścieki technologiczne muszą być podczyszczane z zanieczyszczeń przemysłowych w granicach własnych lokalizacji,
- 5) plan dopuszcza dla terenów o zabudowie rozproszonej (przy korzystnych warunkach gruntowo – wodnych) budowę indywidualnych i lokalnych oczyszczalni mechaniczno – biologicznych, z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu na warunkach rozporządzenia o jakości ścieków wprowadzanych do wód powierzchniowych lub do ziemi, w pozostałych

przypadkach plan ustala gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i okresowe wywożenie do punktu zlewnego na komunalnej oczyszczalni ścieków.

§ 19. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków deszczowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub istniejących cieków naturalnych i rowów w zlewni rzeki Wisły i Strugi Browina,
- 2) ujmowanie wód opadowych z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (stacje paliw, parkingi, tereny przemysłowo – magazynowe itp.) w lokalne systemy kanalizacji deszczowej i oczyszczanie ich przed wprowadzeniem do odbiornika, w granicach własnych lokalizacji, z piasku, zawiesin i substancji ropopochodnych,
- 3) jakość wód opadowych odprowadzanych do wód powierzchniowych lub do gruntu spełniać musi wymagania obowiązujących w tym zakresie przepisów.

§ 20. 1. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) jako podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną główną stację zasilającą - GPZ 110/15 kV „Chełmno”,
 - 2) jako rezerwowe źródło zasilania w energię elektryczną – GPZ 110/15 kV „Lisewo”,
 - 3) jako zasadę zasilania w energię elektryczną - zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno – kablowej średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV;
 - 4) bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia oraz poprzez przyłącza elektroenergetyczne średniego napięcia w przypadkach, gdy pojedynczy odbiorca (podmiot gospodarczy) wymaga zapotrzebowania mocy i energii elektrycznej uzasadniającego budowę stacji transformatorowo – rozdzielczej 15/0,4 kV wyłącznie dla własnych potrzeb,
 - 5) budowę, przebudowę i modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
 - 6) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia realizowaną w liniach rozgraniczających dróg.
- 2. Plan dopuszcza:**
- 1) możliwość przebiegu napowietrznych sieci średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci,
 - 2) lokalizowanie stacji transformatorowo - rozdzielczych słupowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg.
- 3.** Lokalizowanie nowych stacji transformatorowo - rozdzielczych 15/0,4 kV wewnętrznych, kontenerowych i słupowych należy realizować poza liniami rozgraniczającymi dróg (ulic); dopuszcza się możliwość realizacji stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4 kV wbudowanych w obiekty kubaturowe.
- 4.** Zmiana lokalizacji projektowanych stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4 kV oraz lokalizacja dodatkowych nie wymaga zmiany ustaleń planu.
- 5.** Plan ustala następujące maksymalne szerokości stref ochronnych dla tras przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych
- 1) dla linii 15 kV - 15 m (po 7,5 m od osi linii na stronę),
 - 2) dla linii 110 kV - 36 m (po 18 m od osi linii na stronę).

6. W strefach ochronnych plan ustala:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi i innych funkcji chronionych,
 - 2) możliwość lokalizacji innych obiektów po uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym sposobu zagospodarowania terenu w strefie.
7. Napowietrzne linie kolidujące z planowaną zabudową i układem komunikacyjnym powinny być kablowane i przebudowywane; kablowanie i przebudowa może być realizowana jedynie przez właściciela sieci, na koszt podmiotu, który tę zmianę w planie powoduje, po zawarciu stosownej umowy o przebudowę sieci.
8. Plan dopuszcza zachowanie przebiegu istniejących linii napowietrznych 15 kV poza liniami rozgraniczającymi dróg do czasu ich skablowania.
9. Przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej, która koliduje z projektowaną zabudową i układem komunikacyjnym może być zrealizowana przez właściciela sieci (Przedsiębiorstwo Energetyczne) na koszt podmiotu, który tę zmianę w planie powoduje, po zawarciu stosownej umowy o przebudowę sieci.

§ 21. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz.

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny dla miasta Chełmna do celów gospodarczych i grzewczych z przewodu gazowego wysokiego ciśnienia DN 100mm PN 2.5 MPa poprzez stację redukcyjno-pomiarową SRP I-stopnia przy ul. Podgórnej,
- 2) doprowadzenie gazu do odbiorców siecią gazową średniego ciśnienia oraz siecią gazową niskiego ciśnienia zasilaną poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe II-stopnia położone w poszczególnych osiedlach miasta Chełmna,
- 3) budowę sieci średniego i niskiego ciśnienia gazu, prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy, w liniach rozgraniczających ulic,
- 4) zasady lokalizacji gazociągów w ulicach zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 5) na terenach mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej, szafkę gazową należy umieścić w linii parkanu otwieraną w kierunku ulicy,
- 6) podstawowe odległości bezpieczne dla sieci gazowej wysokiego ciśnienia istniejącej i projektowanej - zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych.

§ 22. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi tj. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki, energią elektryczną lub innymi (drewno, słoma, pochodne).

§ 23. W stosunku do istniejących sieci nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów plan ustala ich zachowanie, z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy w przypadku zwiększonych potrzeb przesyłu mediów oraz przebudowy w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu.