



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 22 marca 2016 r.

Poz. 964

### UCHWAŁA Nr XVIII/105/2016 RADY MIASTA CHEŁMNA

z dnia 16 lutego 2016 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015 poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015 r. poz. 1515, 1045, 1890), uchwała się, co następuje:

#### **DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna obejmującą tereny określone w uchwale Nr XLIV/281/2014 Rady Miasta Chełmna z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/151/2008 r. Rady Miasta Chełmna z dnia 28 października 2008 r. - zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunkach planu nr 1÷9.

3. Integralną częścią uchwały, o której mowa w ust. 1, są rysunki planu miejscowego wykonane na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000 stanowiące załączniki Nr 1÷9, zwane dalej rysunkiem planu.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 10;
- 2) 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 11.

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

- 1) „terenie” - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na planie liniami rozgraniczającymi i oznaczony 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 terenu” lub „przeznaczeniu podstawowym terenu” - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z urządzeniami budowlanymi oraz zielenią towarzyszącą urządzoną, altanami i obiektami małej architektury;
- 4) „przeznaczeniu dopuszczalnym terenu” - należy przez to rozumieć dopuszczone w planie przeznaczenie uzupełniające, wzbogacające lub zamiennie dla podstawowego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi, przy czym nie mogące kolidować z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym należy lokalizować części naziemne budynków oraz wiat i altan, 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 0,8 m, natomiast takie części budynku jak balkony, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie o więcej niż 2,0 m;

- 6) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć ustaloną linię, z którą musi pokrywać się rzut poziomy ściany frontowej budynku, główna bryła budynku nie może wykraczać poza tę linię 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 0,8 m, natomiast takie części budynku jak balkony, o więcej niż 2,0 m oraz schody zewnętrzne i pochylnie o więcej niż 1,1 m;
- 7) „zabudowie mieszkaniowo-usługowej” – należy przez to rozumieć obiekty budowlane dla funkcji mieszkaniowej (jedno lub wielorodzinnej) lub usługowej wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, o określonych, w ustaleniach szczegółowych, zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu;
- 8) „zabudowie usługowo-mieszkaniowej” – należy przez to rozumieć obiekty budowlane dla funkcji usługowej i mieszkaniowej wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, w której dopuszcza się przewagę funkcji usługowej nad mieszkaniową, o określonych, w ustaleniach szczegółowych, zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu;
- 9) „wnętrzu kwartału” – należy przez to rozumieć obszar kwartału ograniczony z czterech stron linią tylnych elewacji budynków tego kwartału zlokalizowanych w pierzejach ulic lub w przypadku braku zabudowy w pierzei ulicy, linią będącą przedłużeniem linii tylnej elewacji budynku zlokalizowanego w pierzei ulicy na działce sąsiedniej;
- 10) „strefie pasa technicznego” - należy przez to rozumieć pas terenu o szerokości min. 6,5 m od rzutu osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, po obu jej stronach.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) numer porządkowy terenu o tym samym przeznaczeniu;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) wymiarowanie;
- 8) zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) zabytki nieruchome do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
- 10) zabytki wpisane do rejestru zabytków;
- 11) granice strefy „E” ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego;
- 12) granice strefy „B1” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy miejskiej;
- 13) granice strefy „B2” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy przedmiejskiej;
- 14) budynki wchodzące w skład układu urbanistycznego;
- 15) fragment murów obronnych;
- 16) zieleń wysoka – element krajobrazu kulturowego.

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

## **DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **Rozdział 1. Ustalenia dla terenów na rysunku planu Nr 1**

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU1, 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: dopuszcza się zachowanie oraz rozbudowę, odbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej,
  - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,
  - c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obiekty i tereny chronione ustaleniami planu o wartościach historyczno-kulturowych tj: strefy konserwatorskie, obiekty wpisane do rejestru zabytków, zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków i budynki wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków oraz nieruchome zabytki archeologiczne nieekspozowane z nawarstwieniami kulturowymi, kształtować zgodnie z ustaleniami:
- a) w zakresie stref konserwatorskich: na całym terenie, zawierającym się w wyznaczonych liniach rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustala się strefy konserwatorskie: strefę „A” ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego oraz strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w których obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów lub obiektów o wartościach historyczno-kulturowych oraz ustalenia szczegółowe dotyczące projektowanego zagospodarowania i zabudowy,
  - b) w zakresie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego tj. fragmentu układu urbanistycznego zespołu staromiejskiego (decyzja nr A/1513 z 30.04.1953 r.) zawierającego się w wyznaczonych liniach rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
    - nakaz zachowania istniejących pierzei kwartału od strony ulic, zgodnie z ustaloną obowiązującą linią zabudowy,
    - nakaz zachowania istniejących przejść i przejazdów komunikacyjnych oraz trawników i terenów rekreacyjnych wewnątrz kwartału,
    - dopuszcza się lokalizację garaży, za wyjątkiem garaży wolnostojących wewnątrz kwartału, nowych garaży w pierzejach ulic oraz garaży blaszanych nieotynkowanych na całym terenie,
    - zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
    - wszelkie prace remontowo – budowlane prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - podziały w obrębie kwartału prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) w zakresie ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków tj.: kamienic przy ul. Biskupiej 2, 4, 6, 8 i 10, kamienicy przy ul. Franciszkańskiej 1, kamienic przy ul. Dominikańskiej 29 i 33, kamienicy przy ul. Rybackiej 7, domów przy ul. Rybackiej 1, 3, 5 i 9 oraz wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków tj.: kamienicy przy ul. Dominikańskiej 31 oraz oficyny przy ul. Franciszkańskiej 1 - oznaczonych na rysunku planu:
    - nakaz zachowania gabarytów budynków tj.: obrysu zewnętrznego, wysokości budynków i wysokości do okapu - nie dotyczy budynku o trzech kondygnacjach nadziemnych przy ul. Biskupiej 2 i budynku przy ul. Rybackiej 9, dla których dopuszcza się nadbudowę o jedną kondygnację,
    - nakaz zachowania geometrii dachów oraz rodzaju i kolorystyki pokrycia dachowego,
    - nakaz zachowania kompozycji elewacji w tym detalu architektonicznego, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
    - 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,
    - zakaz ocieplania z zewnątrz elewacji budynków,
    - nakaz zachowania historycznych drewnianych stolarek okiennych i drzwiowych, w tym również witryn, bram wejściowych i wjazdowych; w przypadku bardzo złego stanu technicznego i wymiany ww. stolarki, należy ją odtworzyć w drewnie w oparciu o inwentaryzację, we współczesnej konstrukcji wg zachowanych historycznych wzorów w budynkach chełmińskich lub wg zachowanej dokumentacji archiwalnej dla danego obiektu; nakaz ustalenia i stosowania jednego typu okien, łącznie z kolorystyką dla całego obiektu,
    - nakaz zachowania historycznych bruków w bramach wjazdowych i na podwórzach oraz historycznych schodów kamiennych, ewentualne odtworzenie w materiale kamiennym,
    - zakaz tynkowania kamiennych cokołów budynków,
    - zakaz obkładania cokołów i schodów zewnętrznych płytkami ceramicznymi,
    - nakaz odtworzenia dekoracji architektonicznych na elewacji kamienicy przy ul. Biskupiej 4 wg dokumentacji archiwalnej,
    - nakaz otynkowania kamienicy przy ul. Rybackiej 7 z przywróceniem boniowania na parterze,

- nakaz zachowania w budynku przy ul. Dominikańskiej 31 dwóch okien w parterze z wypukłym szkleniem lub zabezpieczenia i przeniesienia do muzeum,
  - nakaz zachowania metalowych balustrad balkonów kamienicy przy ul. Biskupiej 2 i 4,
- d) w zakresie ochrony fragmentu nieruchomego zabytku archeologicznego zawierającego się w wyznaczonych liniach rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: w granicach terenu obowiązuje, na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla ochrony stanowiska archeologicznego, w tym w zakresie obowiązku przeprowadzenia stosownych badań archeologicznych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:
- a) na elewacjach w pierzejach ulic dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych związanych z prowadzoną działalnością w budynku:
    - w sposób nie przysłaniający i nie stykający się bezpośrednio w wnękami otworów okiennych i drzwiowych oraz detalem architektonicznym takim jak gzymsy, płyciny, boniowanie, ryzality i płaskorzeźby,
    - w formie płaskiego szyldu lub tablicy informacyjnej, zamontowanej horyzontalnie w pasie nadokiennym parteru, w przypadku kilku szyldów montowanych na jednej elewacji, należy je montować na jednej wysokości, dopuszcza się odchylenie górnej krawędzi szyldu od płaszczyzny elewacji o max. 25° - o powierzchni max. 1,5 m<sup>2</sup> każdej z nich, przy czym dopuszcza się lokalizację max. po jednej reklamie dla prowadzonej działalności gospodarczej w danym budynku,
    - w oknach wystawowych, montowane wyłącznie od strony wewnętrznej,
    - w formie tablic informacyjnych montowanych przy wejściach do budynków o max. powierzchni 0,2 m<sup>2</sup>, w przypadku kilku tablic informacyjnych zlokalizowanych przy jednym wejściu do budynku należy je kształtować w formie tablicy zbiorczej lub w jednakowym kształcie w rozmieszczeniu jedna pod drugą, łączna ich powierzchnia nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>,
    - w formie semaforów prostopadłych do elewacji, montowanych na ażurowych wspornikach o max. wysięgu 0,8 m i powierzchni szyldu max. 0,8 m<sup>2</sup> dla semaforów montowanych w pasie nadokiennym parteru oraz o max. powierzchni reklamy 0,8 m<sup>2</sup> i wysięgu max. 0,4 m dla semaforów montowanych w parterze w przestrzeni międzyokiennej, przy czym dopuszcza się max. jeden semafor na każdej elewacji budynku,
    - zakaz semaforów w formie plafonów,
  - b) zakaz lokalizowania reklam świetlnych pulsacyjnych,
  - c) zakaz lokalizowania reklam na balustradach balkonów oraz po zewnętrznej stronie stolarki okiennej i drzwiowej,
  - d) wysokość ogrodzeń - max. 1,8 m,
  - e) wysokość obiektów małej architektury - max. 3,0 m;
- 7) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do 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 wszystkich 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 połaci dachowych dla pokrycia ceramicznego, dla których należy zastosować pokrycie bitumiczne w kolorze grafitowym lub czarnym;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się obowiązujące linie zabudowy dla zabudowy lokalizowanej w pierzejach ulic, dotyczy budynków istniejących oraz nowoprojektowanych w zabudowie plombowej - zgodnie z rysunkiem planu, nie dotyczy budowy oraz przebudowy budynków oficyn oraz budynków gospodarczo-garażowych lokalizowanych wewnątrz kwartału,
  - b) wysokość zabudowy:

- budynków o wartościach historyczno-kulturowych - zgodnie z pkt 4,
  - nowoprojektowanych budynków w zabudowie plombowej w pierzejach ulic – max. do wysokości budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie działki,
  - pozostałych budynków o funkcji mieszkaniowo-usługowej - max. do wysokości najbliższego usytuowanego budynku stojącego w pierzei ulicy, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - budynków garażowych, gospodarczych i altan – max. 6,0 m,
- c) geometria dachów:
- budynków o wartościach historyczno-kulturowych – zgodnie z pkt 4,
  - nowoprojektowanych budynków w zabudowie plombowej w pierzejach ulic - jak w budynku historycznym znajdującym się w bezpośrednim sąsiedztwie działki,
  - pozostałych budynków – dachy jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych: max. 35°,
- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2÷5,0,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max. 0,75,- wskaźnik powierzchni zabudowy nie obowiązuje dla budynków w pierzejach ulic,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej:
- dla działek budowlanych o stosunku powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki mniejszym lub równym 0,5: min. 10% działki budowlanej,
  - dla działek budowlanych o stosunku powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki większym od 0,5 dopuszcza się zerowy udział terenu biologicznie czynnego,
- g) gabaryty budynków:
- max. głębokość nowoprojektowanych budynków w zabudowie plombowej w pierzejach ulic nie może przekraczać głębokości głównej bryły budynku na działce sąsiedniej,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- min. 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego/1 mieszkanie,
  - min. 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego/60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla usług,
  - dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w ramach miejskich stref parkowania;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 3 i 4;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne zasady 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,
  - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do istniejącego systemu kanalizacji ogólnospławnej,
  - d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego,
  - e) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z projektowanego lub istniejącego systemu telekomunikacyjnego,
  - f) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: z urządzeń lokalnych lub sieci ciepłowniczych,
  - h) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) obsługa komunikacyjna: z istniejących dróg gminnych.
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla terenów na rysunku planu Nr 2**

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU2, 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: dopuszcza się zachowanie oraz rozbudowę, odbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej,
  - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,
  - c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obiekty i tereny o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu tj: strefy konserwatorskie, obiekty wpisane do rejestru zabytków, zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz fragment nieruchomego zabytku archeologicznego nieeksploatowanego z nawarstwieniami kulturowymi, kształtować zgodnie z ustaleniami:
  - a) w zakresie stref konserwatorskich: na całym terenie, zawierającym się w wyznaczonych liniach rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustala się strefy konserwatorskie: strefę „A” ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego oraz strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w których obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów lub obiektów o wartościach historyczno-kulturowych oraz ustalenia szczegółowe dotyczące projektowanego zagospodarowania i zabudowy,
  - b) w zakresie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego tj. fragmentu układu urbanistycznego zespołu staromiejskiego (decyzja nr A/1513 z 30.04.1953 r.) zawierającego się w wyznaczonych liniach rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
    - nakaz zachowania istniejących pierzei kwartału od strony ulic, zgodnie z ustaloną obowiązującą linią zabudowy,
    - nakaz zachowania istniejących przejść i przejazdów komunikacyjnych oraz trawników i terenów rekreacyjnych wewnątrz kwartałów,
    - dopuszcza się lokalizację garaży, za wyjątkiem garaży wolnostojących wewnątrz kwartału, nowych garaży w pierzejach ulic oraz garaży blaszanych nieotynkowanych na całym terenie,
    - zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
    - wszelkie prace remontowo-budowlane prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - podziały w obrębie kwartału prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w zakresie ochrony budynków wpisanych do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego tj.: budynku z oficyną przy ul. Grudziądzkiej 13 (decyzja nr A/155 z 26.06.1992 r.) oraz budynku z oficyną przy ul. Grudziądzkiej 17 (decyzja nr A/629 z 26.06.1992 r.): wszelkie prace remontowo-budowlane prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) w zakresie ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków tj.: zajazdu przy ul. Grudziądzkiej 9, kamienic przy ul. Grudziądzkiej 9a, 11, 15, 19, domów przy ul. Rycerskiej 10, 12, kamienic przy ul. Rycerskiej 14, domu przy ul. Wodnej 17, kamienic przy ul. Wodnej 19, 21, 23, 25 i 27 - oznaczonych na rysunku planu:
    - nakaz zachowania gabarytów budynków, tj. wysokości budynków, wysokości do okapu oraz obrysu zewnętrznego,
    - nakaz zachowania geometrii dachów oraz rodzaju i kolorystyki pokrycia dachowego,
    - nakaz zachowania kompozycji elewacji w tym detalu architektonicznego, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
    - 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,
    - zakaz ocieplania z zewnątrz elewacji budynków,

- nakaz zachowania historycznych drewnianych stolarek okiennych i drzwiowych, w tym również witryn, bram wejściowych i wjazdowych; w przypadku bardzo złego stanu technicznego i wymiany ww. stolarki, należy ją odtworzyć w drewnie w oparciu o inwentaryzację, we współczesnej konstrukcji wg zachowanych historycznych wzorów w budynkach chełmińskich lub wg zachowanej dokumentacji archiwalnej dla danego obiektu; nakaz ustalenia i stosowania jednego typu okien, łącznie z kolorystyką dla całego obiektu,
  - nakaz zachowania historycznych bruków w bramach wjazdowych i na podwórzach oraz historycznych schodów kamiennych, ewentualne odtworzenie w materiale kamiennym,
  - zakaz tynkowania kamiennych cokołów budynków,
  - zakaz obkładania cokołów i schodów zewnętrznych płytkami ceramicznymi,
  - nakaz zachowania metalowych balustrad balkonów kamienicy przy ul. Grudziądzkiej 11,
  - nakaz badań architektonicznych parteru budynku przy ul. Grudziądzkiej 9a w ramach ewentualnych prac remontowo-budowlanych,
- e) w zakresie ochrony budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków tj.: spichlerza przy ul. Poprzecznej 14
- oznaczonego na rysunku planu:
  - nakaz zachowania gabarytu budynku tj. wysokości budynku, wysokości do okapu oraz obrysu zewnętrznego, nie dotyczy powiększenia o grubość ocieplenia elewacji tylnej,
  - nakaz zachowania geometrii dachu i rodzaju pokrycia dachowego,
  - nakaz zachowania kompozycji elewacji w zakresie detalu architektonicznego,
  - nakaz zachowania wielkości, kształtu oraz proporcji otworów drzwiowych,
  - dopuszcza się powiększenie istniejących otworów okiennych przy zachowaniu istniejących linii nadproży, osi oraz szerokości,
  - dopuszcza się zastąpienie stolarki drzwiowej powyżej parteru oknami, wpasowanymi w istniejące otwory drzwiowe, o dwóch symetrycznych skrzydłach,
  - dopuszcza się obniżenie istniejących okien na klatce schodowej przy zachowaniu istniejących osi i wielkości,
  - nakaz przywrócenia pierwotnego kształtu otworu drzwiowego znajdującego się po lewej stronie elewacji,
  - dopuszcza się utworzenie nowych otworów okiennych w elewacji frontowej i tylnej poniżej istniejących, w ich osi, na zasadzie zdublowania kształtu okien istniejących lub nowoprojektowanych,
  - nowe okna powinny mieć brązowe albo szare ramy, jednakowe dla całego obiektu, bez podziałów wewnętrznych,
  - dopuszcza się ocieplenie elewacji z zewnątrz elewacji tylnej,
  - dopuszcza się doświetlenie budynku luksferami od strony tylnej budynku;
  - zakaz obkładania cokołów i schodów zewnętrznych płytkami ceramicznymi,
  - nakaz zachowania zadaszenia nad trzema parami drzwi dwuskrzydłowych znajdującymi się po lewej stronie elewacji frontowej,
  - nakaz zachowania i wyeksponowania metalowych elementów kotwi w kształcie karo,
  - nakaz zachowania istniejącej kolorystyki elewacji – kolor naturalnego tynku,
  - 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,
- f) w zakresie ochrony fragmentu nieruchomego zabytku archeologicznego zawierającego się w wyznaczonych liniach rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla ochrony stanowiska archeologicznego, w tym w zakresie obowiązku przeprowadzenia stosownych badań archeologicznych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych:
- a) na elewacjach w pierzejach ulic dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych związanych z prowadzoną działalnością w budynku:
- w sposób nie przysłaniający i nie stykający się bezpośrednio w wnękami otworów okiennych i drzwiowych oraz detalem architektonicznym takim jak gzymsy, płyciny, boniowanie, ryzality i płaskorzeźby,
  - w formie płaskiego szyldu lub tablicy informacyjnej, zamontowanej horyzontalnie w pasie nadokiennym parteru, w przypadku kilku szyldów montowanych na jednej elewacji, należy je montować na jednej wysokości, dopuszcza się odchylenie górnej krawędzi szyldu od płaszczyzny

- elewacji o max. 25° - o powierzchni max. 1,5 m<sup>2</sup> każdej z nich, przy czym dopuszcza się lokalizację max. po jednej reklamie dla prowadzonej działalności gospodarczej w danym budynku,
- w oknach wystawowych, montowane wyłącznie od strony wewnętrznej,
  - w formie tablic informacyjnych montowanych przy wejściach do budynków o max. powierzchni 0,2 m<sup>2</sup>, w przypadku kilku tablic informacyjnych zlokalizowanych przy jednym wejściu do budynku należy je kształtować w formie tablicy zbiorczej lub w jednakowym kształcie w rozmieszczeniu jedna pod drugą, łączna ich powierzchnia nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>,
  - w formie semaforów prostopadłych do elewacji, montowanych na ażurowych wspornikach o max. wysięgu 0,8 m i powierzchni szyldu max. 0,8 m<sup>2</sup> dla semaforów montowanych w pasie nadokiennym parteru oraz o max. powierzchni reklamy 0,8 m<sup>2</sup> i wysięgu max. 0,4 m dla semaforów montowanych w parterze w przestrzeni międzyokiennej, przy czym dopuszcza się max. jeden semafor na każdej elewacji budynku,
  - zakaz semaforów w formie plafonów,
- b) zakaz lokalizowania reklam świetlnych pulsacyjnych,
- c) zakaz lokalizowania reklam na balustradach balkonów oraz po zewnętrznej stronie stolarki okiennej i drzwiowej,
- d) wysokość ogrodzeń - max. 1,8 m,
- e) wysokość obiektów małej architektury - max. 3,0 m;
- 7) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do 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 wszystkich 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 ceglстым, 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 oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się obowiązujące linie zabudowy dla zabudowy lokalizowanej w pierzejach ulic, dotyczy budynków istniejących oraz nowoprojektowanych w zabudowie plombowej - zgodnie z rysunkiem planu, nie dotyczy budowy oraz przebudowy budynków oficyn oraz budynków gospodarczo-garażowych lokalizowanych wewnątrz kwartału,
- b) wysokość zabudowy:
- budynków o wartościach historyczno-kulturowych - zgodnie z pkt 4,
  - nowoprojektowanych budynków w zabudowie plombowej w pierzejach ulic – max. do wysokości budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie działki,
  - pozostałych budynków o funkcji mieszkaniowo-usługowej - max. do wysokości najbliższego usytuowanego budynku stojącego w pierzei ulicy, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - budynków garażowych, gospodarczych i altan – max. 6,0 m,
- c) geometria dachów:
- budynków o wartościach historyczno-kulturowych – zgodnie z pkt 4,
  - nowoprojektowanych budynków w zabudowie plombowej w pierzejach ulic - jak w budynku historycznym znajdującym się w bezpośrednim sąsiedztwie działki,
  - pozostałych budynków – dachy jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych: max. 35°,
- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2÷5,0,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max. 0,75,- wskaźnik powierzchni zabudowy nie obowiązuje dla budynków w pierzejach ulic,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej:
- dla działek budowlanych o stosunku powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki mniejszym lub równym 0,5: min. 10% działki budowlanej,



- dla działek budowlanych o stosunku powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki większym od 0,5 dopuszcza się zerowy udział terenu biologicznie czynnego,
- g) gabaryty budynków:
  - max. głębokość nowoprojektowanych budynków w zabudowie plombowej w pierzejach ulic nie może przekraczać głębokości głównej bryły budynku na działce sąsiedniej,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - min. 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego/1 mieszkanie,
  - min. 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego/60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla usług,
  - dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w ramach miejskich stref parkowania;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 3 i 4;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne zasady 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,
  - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do istniejącego systemu kanalizacji ogólnospławnej,
  - d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego,
  - e) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z projektowanego lub istniejącego systemu telekomunikacyjnego,
  - f) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: z urządzeń lokalnych lub sieci ciepłowniczych,
  - h) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) obsługa komunikacyjna: z istniejących dróg gminnych.
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obiekty i tereny o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu tj: strefy konserwatorskie, obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz fragment nieruchomego zabytku archeologicznego nieekspozowanego z nawarstwieniami kulturowymi, kształtować zgodnie z ustaleniami:
  - a) w zakresie stref konserwatorskich: na całym terenie, zawierającym się w wyznaczonych liniach rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustala się strefy konserwatorskie: strefę „A” ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego oraz strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w których obowiązują ustalenia szczegółowe dotyczące projektowanego zagospodarowania,
  - b) w zakresie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego tj. fragmentu układu urbanistycznego zespołu staromiejskiego (decyzja nr A/1513 z 30.04.1953 r.) zawierającego się w wyznaczonych liniach rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, wszelkie prace remontowo-budowlane prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) w zakresie ochrony fragmentu nieruchomego zabytku archeologicznego zawierającego się w wyznaczonych liniach rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla ochrony stanowiska archeologicznego, w tym w zakresie obowiązku przeprowadzenia stosownych badań archeologicznych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych: zakaz lokalizowania nośników reklamowych i nośników informacji wizualnej, z wyjątkiem tymczasowych konstrukcji reklamowych towarzyszących pokazom, wystawom, imprezom i uroczystościom – na czas ich trwania oraz na okres wykonywania obowiązków związanych z informacją publiczną;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi – jak w stanie istniejącym;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 4;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: 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) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do istniejącego systemu kanalizacji ogólnospławnej,
- b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dla terenów na rysunku planu Nr 3**

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU3, 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: dopuszcza się zachowanie oraz rozbudowę, odbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej,
- b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,
- c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obiekty i tereny o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu tj: strefy konserwatorskie, obiekty wpisane do rejestru zabytków, zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz fragment nieruchomego zabytku archeologicznego nieekspozowanego z nawarstwieniami kulturowymi, kształtować zgodnie z ustaleniami:
- a) w zakresie stref konserwatorskich: na całym terenie, zawierającym się w wyznaczonych liniach rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustala się strefy konserwatorskie: strefę „A” ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego oraz strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w których obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów lub obiektów o wartościach historyczno-kulturowych oraz ustalenia szczegółowe dotyczące projektowanego zagospodarowania i zabudowy,
- b) w zakresie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego tj.: układu urbanistycznego zespołu staromiejskiego (decyzja nr A/1513 z 30.04.1953 r.):

- nakaz zachowania istniejących pierzei kwartału od strony ulic, zgodnie z ustaloną obowiązującą linią zabudowy,
  - nakaz zachowania istniejących przejść i przejazdów komunikacyjnych oraz trawników i terenów rekreacyjnych wewnątrz kwartałów,
  - dopuszcza się lokalizację garaży, za wyjątkiem garaży wolnostojących wewnątrz kwartału, nowych garaży w pierzejach ulic oraz garaży blaszanych nieotynkowanych na całym terenie,
  - zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
  - wszelkie prace remontowo – budowlane prowadzi się zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - podziały w obrębie kwartału prowadzi się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w zakresie ochrony budynków wpisanych do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego tj.: domu mieszkalnego przy ul. Grudziądzkiej 32 (decyzja A/645/1-2 z 14.12.1992 r., spichrz przy ul. Podmurnej 7 (decyzja nr A/91 z 17.02.1964 r): wszelkie prace remontowo-budowlane prowadzi się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w zakresie ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków tj.: kamienic przy ul. Grudziądzkiej 24, 28, 30, 34 i 36, budynku mieszkalnego przy ul. Grudziądzkiej 26, domów przy ul. 22 Stycznia 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, domów przy ul. Poprzecznej 17, 19 i 21:
- nakaz zachowania gabarytów budynków, tj. wysokości budynków, wysokości do okapu oraz obrysu zewnętrznego,
  - nakaz zachowania geometrii dachów oraz rodzaju i kolorystyki pokrycia dachowego,
  - nakaz zachowania kompozycji elewacji w tym detalu architektonicznego, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
  - w kamienicy przy ul. Grudziądzkiej 30 nakaz opracowania detalu architektonicznego parteru elewacji frontowej na podstawie źródeł,
  - 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,
  - zakaz ocieplania z zewnątrz elewacji budynków,
  - nakaz zachowania historycznych drewnianych stolarek okiennych i drzwiowych, w tym również witryn, bram wejściowych i wjazdowych; w przypadku bardzo złego stanu technicznego i wymiany ww. stolarki, należy ją odtworzyć w drewnie w oparciu o inwentaryzację, we współczesnej konstrukcji wg zachowanych historycznych wzorów w budynkach chełmińskich lub wg zachowanej dokumentacji archiwalnej dla danego obiektu; nakaz ustalenia i stosowania jednego typu okien, łącznie z kolorystyką dla całego obiektu,
  - nakaz przywrócenia stolarki okiennej wg wzoru okna na pierwszym piętrze nad wejściem w domu przy ul. 22 Stycznia 39 (karta wojewódzkiej ewidencji zabytków z 2012 r.) dotyczy: domów przy ul. 22 Stycznia 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49 i 51 oraz przy ul. Poprzecznej 21,
  - nakaz zachowania historycznych bruków w bramach wjazdowych i na podwórzach oraz historycznych schodów kamiennych, ewentualne odtworzenie w materiale kamiennym,
  - zakaz tynkowania kamiennych cokołów budynków,
  - zakaz obkładania cokołów i schodów zewnętrznych płytkami ceramicznymi,
- e) w zakresie ochrony fragmentu nieruchomego zabytku archeologicznego zawierającego się w wyznaczonych liniach rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla ochrony stanowiska archeologicznego, w tym w zakresie obowiązku przeprowadzenia stosownych badań archeologicznych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych:
- a) na elewacjach w pierzejach ulic dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych związanych z prowadzoną działalnością w budynku:
- w sposób nie przysłaniający i nie stykający się bezpośrednio z wnękami otworów okiennych i drzwiowych oraz detalem architektonicznym takim jak gzymsy, płyciny, boniowanie, ryzality i płaskorzeźby,
  - w formie płaskiego szyldu lub tablicy informacyjnej, zamontowanej horyzontalnie w pasie nadokiennym parteru, w przypadku kilku szyldów montowanych na jednej elewacji, należy je montować na jednej wysokości, dopuszcza się odchylenie górnej krawędzi szyldu od płaszczyzny elewacji o max. 25° - o powierzchni max. 1,5 m<sup>2</sup> każdej z nich, przy czym dopuszcza się lokalizację max. po jednej reklamie dla prowadzonej działalności gospodarczej w danym budynku,
  - w oknach wystawowych, montowane wyłącznie od strony wewnętrznej,

- w formie tablic informacyjnych montowanych przy wejściach do budynków o max. powierzchni 0,2 m<sup>2</sup>, w przypadku kilku tablic informacyjnych zlokalizowanych przy jednym wejściu do budynku należy je kształtować w formie tablicy zbiorczej lub w jednakowym kształcie w rozmieszczeniu jedna pod drugą, łączna ich powierzchnia nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>,
  - w formie semaforów prostokątnych do elewacji, montowanych na azurowych wspornikach o max. wysięgu 0,8 m i powierzchni szyldu max. 0,8 m<sup>2</sup> dla semaforów montowanych w pasie nadokiennym parteru oraz o max. powierzchni reklamy 0,8 m<sup>2</sup> i wysięgu max. 0,4 m dla semaforów montowanych w parterze w przestrzeni międzyokiennej, przy czym dopuszcza się max. jeden semafor na każdej elewacji budynku,
  - zakaz semaforów w formie plafonów,
- b) zakaz lokalizowania reklam świetlnych pulsacyjnych,
- c) zakaz lokalizowania reklam na balustradach balkonów oraz po zewnętrznej stronie stolarki okiennej i drzwiowej,
- d) wysokość ogrodzeń - max. 1,8 m,
- e) wysokość obiektów małej architektury - max. 3,0 m;
- 7) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do 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 wszystkich 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 połaci dachowych dla pokrycia ceramicznego, dla których należy zastosować pokrycie bitumiczne w kolorze grafitowym lub czarnym;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się obowiązujące linie zabudowy dla zabudowy lokalizowanej w pierzejach ulic, dotyczy budynków istniejących oraz nowoprojektowanych w zabudowie plombowej - zgodnie z rysunkiem planu, nie dotyczy budowy oraz przebudowy budynków oficyn oraz budynków gospodarczo-garażowych lokalizowanych wewnątrz kwartału,
- b) wysokość zabudowy:
- budynków o wartościach historyczno-kulturowych – zgodnie z pkt 4,
  - nowoprojektowanych budynków w zabudowie plombowej w pierzejach ulic – max. do wysokości budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie działki,
  - pozostałych budynków o funkcji mieszkaniowo-usługowej - max. do wysokości najbliższej usytuowanego budynku stojącego w pierzei ulicy, z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - budynków garażowych, gospodarczych i altan – max. 6,0 m,
- c) geometria dachów:
- budynków o wartościach historyczno-kulturowych – zgodnie z pkt 4,
  - nowoprojektowanych budynków w zabudowie plombowej w pierzejach ulic - jak w budynku historycznym znajdującym się w bezpośrednim sąsiedztwie działki,
  - pozostałych budynków – dachy jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych: max. 35°,
- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2÷5,0,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max. 0,75,- wskaźnik powierzchni zabudowy nie obowiązuje dla budynków w pierzejach ulic,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej:
- dla działek budowlanych o stosunku powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki mniejszym lub równym 0,5: min. 10% działki budowlanej,
  - dla działek budowlanych o stosunku powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki większym od 0,5 dopuszcza się zerowy udział terenu biologicznie czynnego,
- g) gabaryty budynków:

- max. głębokość nowoprojektowanych budynków w zabudowie plombowej w pierzejach ulic nie może przekraczać głębokości głównej bryły budynku na działce sąsiedniej,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- min. 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego/1 mieszkanie,
  - min. 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego/60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla usług,
  - dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w ramach miejskich stref parkowania;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 3 i 4;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne zasady 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,
  - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do istniejącego systemu kanalizacji ogólnospławnej,
  - d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego,
  - e) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z projektowanego lub istniejącego systemu telekomunikacyjnego,
  - f) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: z urządzeń lokalnych lub sieci ciepłowniczych,
  - h) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) obsługa komunikacyjna: z istniejących dróg gminnych.
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dla terenów na rysunku planu Nr 4**

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU4, 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: dopuszcza się zachowanie oraz rozbudowę, odbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej,
  - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,
  - c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obiekty i tereny o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu tj: strefy konserwatorskie, obiekty wpisane do rejestru zabytków, zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz fragment nieruchomego zabytku archeologicznego nieeksploatowanego z nawarstwieniami kulturowymi, kształtować zgodnie z ustaleniami:
  - a) w zakresie stref konserwatorskich: na całym terenie, zawierającym się w wyznaczonych liniach rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustala się strefy konserwatorskie: strefę „A” ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego oraz strefę „OW”

- obserwacji archeologicznej, w których obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów lub obiektów o wartościach historyczno-kulturowych oraz ustalenia szczegółowe dotyczące projektowanego zagospodarowania i zabudowy,
- b) w zakresie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego tj. układu urbanistycznego zespołu staromiejskiego (decyzja nr A/1513 z 30.04.1953 r.):
- nakaz zachowania istniejących pierzei kwartału od strony ulic, zgodnie z ustaloną obowiązującą linią zabudowy,
  - nakaz zachowania istniejących przejść i przejazdów komunikacyjnych oraz trawników i terenów rekreacyjnych wewnątrz kwartału,
  - dopuszcza się lokalizację garaży, za wyjątkiem garaży wolnostojących wewnątrz kwartału, nowych garaży w pierzejach ulic oraz garaży blaszanych nieotynkowanych na całym terenie,
  - zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
  - wszelkie prace remontowo-budowlane prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - podziały w obrębie kwartału prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w zakresie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego tj. fragmentu murów obronnych na rogu ul. Wodnej i Alei 3 Maja (decyzja nr a/1379/1 z 18.10.1934 r.) oraz koszarów fryderykowskich przy ul. 22 Stycznia 16 (decyzja nr A/1610 z 30.11.1929): wszelkie prace remontowo-budowlane prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w zakresie ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków tj.: szkoły kadetów – skrzydło zachodnie przy ul. Hallera 11, szkoły kadetów – budynek mieszkalny koszar przy ul. Hallera 13, koszar – w zespole koszar fryderycjańskich przy ul. Wodnej 34 i 36:
- nakaz zachowania gabarytów budynków, tj. wysokości budynków, wysokości do okapu oraz obrysu zewnętrznego,
  - nakaz zachowania geometrii dachów oraz rodzaju i kolorystyki pokrycia dachowego,
  - nakaz zachowania kompozycji elewacji w tym detalu architektonicznego, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
  - 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,
  - zakaz ocieplania z zewnątrz elewacji budynków,
  - nakaz zachowania historycznych drewnianych stolarek okiennych i drzwiowych, w tym również witryn, bram wejściowych i wjazdowych; w przypadku bardzo złego stanu technicznego i wymiany ww. stolarki, należy ją odtworzyć w drewnie w oparciu o inwentaryzację, we współczesnej konstrukcji wg zachowanych historycznych wzorów w budynkach chełmińskich lub wg zachowanej dokumentacji archiwalnej dla danego obiektu; nakaz ustalenia i stosowania jednego typu okien, łącznie z kolorystyką dla całego obiektu,
  - nakaz zachowania historycznych bruków w bramach wjazdowych i na podwórzach oraz historycznych schodów kamiennych, ewentualne odtworzenie w materiale kamiennym,
  - zakaz tynkowania kamiennych cokołów budynków,
  - zakaz obkładania cokołów i schodów zewnętrznych płytkami ceramicznymi,
- e) w zakresie ochrony fragmentu nieruchomego zabytku archeologicznego zawierającego się w wyznaczonych liniach rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla ochrony stanowiska archeologicznego, w tym w zakresie obowiązku przeprowadzenia stosownych badań archeologicznych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych:
- a) na elewacjach w pierzejach ulic dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych związanych z prowadzoną działalnością w budynku:
- w sposób nie przysłaniający i nie stykający się bezpośrednio w wnękami otworów okiennych i drzwiowych oraz detalem architektonicznym takim jak gzymsy, płyciny, boniowanie, ryzality i płaskorzeźby,
  - w formie płaskiego szyldu lub tablicy informacyjnej, zamontowanej horyzontalnie w pasie nadokiennym parteru, w przypadku kilku szyldów montowanych na jednej elewacji, należy je montować na jednej wysokości, dopuszcza się odchylenie górnej krawędzi szyldu od płaszczyzny elewacji o max. 25° - o powierzchni max. 1,5 m<sup>2</sup> każdej z nich, przy czym dopuszcza się lokalizację max. po jednej reklamie dla prowadzonej działalności gospodarczej w danym budynku,
  - w oknach wystawowych, montowane wyłącznie od strony wewnętrznej,

- w formie tablic informacyjnych montowanych przy wejściach do budynków o max. powierzchni 0,2 m<sup>2</sup>, w przypadku kilku tablic informacyjnych zlokalizowanych przy jednym wejściu do budynku należy je kształtować w formie tablicy zbiorczej lub w jednakowym kształcie w rozmieszczeniu jedna pod drugą, łączna ich powierzchnia nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>,
  - w formie semaforów prostopadłych do elewacji, montowanych na ażurowych wspornikach o max. wysięgu 0,8 m i powierzchni szyldu max. 0,8 m<sup>2</sup> dla semaforów montowanych w pasie nadokiennym parteru oraz o max. powierzchni reklamy 0,8 m<sup>2</sup> i wysięgu max. 0,4 m dla semaforów montowanych w parterze w przestrzeni międzyokiennej, przy czym dopuszcza się max. jeden semafor na każdej elewacji budynku,
  - zakaz semaforów w formie plafonów,
- b) zakaz lokalizowania reklam świetlnych pulsacyjnych,
- c) zakaz lokalizowania reklam po zewnętrznej stronie stolarki okiennej i drzwiowej,
- d) wysokość ogrodzeń - max. 1,8 m,
- e) wysokość obiektów małej architektury - max. 3,0 m;
- 7) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do 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 wszystkich 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;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się obowiązujące linie zabudowy dla zabudowy lokalizowanej w pierzejach ulic, dotyczy budynków istniejących oraz nowoprojektowanych w zabudowie plombowej - zgodnie z rysunkiem planu, nie dotyczy budowy oraz przebudowy budynków oficyn oraz budynków gospodarczo – garażowych lokalizowanych wewnątrz kwartału;
- b) wysokość zabudowy:
- budynków o wartościach historyczno-kulturowych – zgodnie z pkt 4,
  - nowoprojektowanych budynków w zabudowie plombowej w pierzejach ulic – max. do wysokości budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie działki,
  - pozostałych budynków o funkcji mieszkaniowo-usługowej - max. do wysokości najbliżej usytuowanego budynku stojącego w pierzei ulicy,
  - budynków garażowych, gospodarczych i altan – max. 6,0 m,
- c) geometria dachów:
- budynków o wartościach historyczno-kulturowych – zgodnie z pkt 4,
  - nowoprojektowanych budynków w zabudowie plombowej w pierzejach ulic - jak w budynku historycznym znajdującym się w bezpośrednim sąsiedztwie działki,
  - pozostałych budynków – dachy jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połąci dachowych: max. 35°,
- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2÷5,0,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max. 0,75,- wskaźnik powierzchni zabudowy nie obowiązuje dla budynków w pierzejach ulic,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej:
- dla działek budowlanych o stosunku powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki mniejszym lub równym 0,7: min. 30% działki budowlanej,
  - dla działek budowlanych o stosunku powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki większym od 0,7 dopuszcza się zerowy udział terenu biologicznie czynnego,
- g) gabaryty budynków:

- max. głębokość nowoprojektowanych budynków w zabudowie plombowej w pierzejach ulic nie może przekraczać głębokości głównej bryły budynku na działce sąsiedniej,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - min. 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego/1 mieszkanie,
  - min. 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego/60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla usług,
  - dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w ramach miejskich stref parkowania;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 3 i 4;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne zasady 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,
  - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do istniejącego systemu kanalizacji ogólnospławnej,
  - d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego,
  - e) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z projektowanego lub istniejącego systemu telekomunikacyjnego,
  - f) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: z urządzeń lokalnych lub sieci ciepłowniczych,
  - h) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) obsługa komunikacyjna: z istniejących dróg gminnych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług oświaty;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się zachowanie oraz rozbudowę, przebudowę zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej,
  - b) nakaz zachowania elementu krajobrazu kulturowego w postaci zieleni wysokiej,
  - c) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,
  - d) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obiekty i tereny o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu tj: strefy konserwatorskie, obiekty wpisane do rejestru zabytków, zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz fragment nieruchomego zabytku archeologicznego nieeksploatowanego z nawarstwieniami kulturowymi, kształtować zgodnie z ustaleniami:
  - a) w zakresie stref konserwatorskich: na całym terenie, zawierającym się w wyznaczonych liniach rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustala się strefy konserwatorskie: strefę „A” ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego oraz strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w których obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów lub obiektów o wartościach historyczno-kulturowych oraz ustalenia szczegółowe dotyczące projektowanego zagospodarowania i zabudowy,



- b) w zakresie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego tj. układu urbanistycznego zespołu staromiejskiego (decyzja nr A/1513 z 30.04.1953 r.):
- nakaz zachowania istniejących pierzei kwartału od strony ulicy, zgodnie z ustaloną obowiązującą linią zabudowy,
  - nakaz zachowania istniejących oraz trawników i terenów rekreacyjnych wewnątrz kwartału,
  - dopuszcza się lokalizację garaży, za wyjątkiem garaży wolnostojących wewnątrz kwartału, nowych garaży w pierzejach ulic oraz garaży blaszanych nieotynkowanych na całym terenie,
  - zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
  - wszelkie prace remontowo – budowlane prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - podziały w obrębie kwartału prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w zakresie ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków tj.: kamienicy przy Alejach 3 Maja 5,
- nakaz zachowania gabarytu budynku,
  - nakaz zachowania geometrii dachów oraz rodzaju i kolorystyki pokrycia dachowego,
  - nakaz zachowania kompozycji elewacji w tym detalu architektonicznego, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
  - 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,
  - nakaz zachowania historycznych drewnianych stolarek okiennych i drzwiowych, w przypadku bardzo złego stanu technicznego i wymiany ww. stolarki, należy ją odtworzyć w drewnie w oparciu o inwentaryzację, we współczesnej konstrukcji wg zachowanych historycznych wzorów w budynkach chełmińskich lub wg zachowanej dokumentacji archiwalnej dla danego obiektu; nakaz ustalenia i stosowania jednego typu okien, łącznie z kolorystyką dla całego obiektu,
  - nakaz zachowania historycznych bruków na podwórzach oraz historycznych schodów kamiennych, ewentualne odtworzenie w materiale kamiennym,
  - zakaz obkładania cokołów i schodów zewnętrznych płytkami ceramicznymi,
- d) w zakresie ochrony fragmentu nieruchomego zabytku archeologicznego zawierającego się w wyznaczonych liniach rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla ochrony stanowiska archeologicznego, w tym w zakresie obowiązku przeprowadzenia stosownych badań archeologicznych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych:
- a) zakaz lokalizowania nośników reklamowych i nośników informacji wizualnej, z wyjątkiem tymczasowych konstrukcji reklamowych towarzyszących pokazom, wystawom, imprezom i uroczystościom – na czas ich trwania oraz na okres wykonywania obowiązków związanych z informacją publiczną,
- b) dopuszcza się lokalizację szyldów lub tablic informacyjnych na budynku związanych z przeznaczeniem terenu:
- w sposób nie przysłaniający i nie stykający się bezpośrednio w wnękami otworów okiennych i drzwiowych oraz detalem architektonicznym takim jak gzymsy, płyciny, boniowanie, ryzality i płaskorzeźby,
  - w formie płaskiego szyldu lub tablicy informacyjnej, zamontowanej horyzontalnie w pasie nadokiennym parteru, w przypadku kilku szyldów montowanych na jednej elewacji, należy je montować na jednej wysokości, dopuszcza się odchylenie górnej krawędzi szyldu od płaszczyzny elewacji o max. 25° - o powierzchni max. 1,5 m<sup>2</sup> każdej z nich, przy czym dopuszcza się lokalizację max. 3 takich tablic reklamowych lub szyldów na budynku,
  - w oknach, montowane wyłącznie od strony wewnętrznej,
  - w formie tablic informacyjnych montowanych przy wejściach do budynków o max. powierzchni 0,2 m<sup>2</sup>, w przypadku kilku tablic informacyjnych zlokalizowanych przy jednym wejściu do budynku należy je kształtować w formie tablicy zbiorczej lub w jednakowym kształcie w rozmieszczeniu jedna pod drugą, łączna ich powierzchnia nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>,
- c) zakaz lokalizowania reklam świetlnych pulsacyjnych;
- d) zakaz lokalizowania reklam po zewnętrznej stronie stolarki okiennej i drzwiowej,
- e) na ścianach szczytowych budynku dopuszcza się lokalizację max. jednej reklamy,
- f) wysokość obiektów małej architektury - max. 3,0 m,
- g) wysokość ogrodzenia - max. 1,8 m;

- 7) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachu:
- nakaz utrzymania kolorystyki elewacji w stonowanych gamach barw ziemi,
  - na elewacjach w pierzejach ulicy:
    - 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,
  - pokrycie dachów: zgodnie z pkt 4;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- ustala się obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - wysokość zabudowy:
    - budynek szkoły – zgodnie z pkt 4,
    - urządzenia budowlane na budynkach - max. 3,0 m,
  - geometria dachów: zgodnie z pkt 4,
  - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: jak w stanie istniejącym,
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: jak w stanie istniejącym,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 15% działki budowlanej,
  - gabaryty budynków: nie występuje potrzeba określenia,
  - minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - min. 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego/60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla usług,
    - dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w ramach miejskich stref parkowania;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 3 i 4;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne zasady 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:
- zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów,
  - odprowadzanie ścieków komunalnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do istniejącego systemu kanalizacji ogólnospławnej,
  - zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego,
  - zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z projektowanego lub istniejącego systemu telekomunikacyjnego,
  - zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej,
  - zaopatrzenie w ciepło: z urządzeń lokalnych lub sieci ciepłowniczych,
  - gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - obsługa komunikacyjna: z istniejących dróg gminnych.
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

## Rozdział 5.

### Ustalenia dla terenów na rysunku planu Nr 5

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN1, ustala się:

- przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się zachowanie oraz rozbudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej,
  - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,
  - c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu tj: strefa „E” ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego wraz z częścią układu urbanistycznego okolicy ul. Osnowskiej oraz strefa „B2” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy przedmiejskiej kształtować zgodnie z ustaleniami:
  - a) ustala się strefę „E” ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego strefę „B2” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy przedmiejskiej wraz z przebiegiem granic stref konserwatorskich - jak na rysunku planu, w których obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów lub obiektów o wartościach historyczno-kulturowych oraz ustalenia szczegółowe dotyczące projektowanego zagospodarowania i zabudowy,
  - b) dla istniejących budynków, wchodzących w skład układu urbanistycznego okolicy ul. Osnowskiej, oznaczonych na rysunku planu:
    - nakaz zachowania gabarytów tj.: wysokości budynków, wysokości do okapu oraz szerokości elewacji od strony ulicy, nie dotyczy powiększenia o grubość ocieplenia zewnętrznego,
    - nakaz zachowania historycznych kształtów dachów, w zakresie geometrii i kąta nachylenia połaci dachowych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:
  - a) dopuszcza się lokalizację reklam związanych z prowadzoną działalnością w granicach działki budowlanej w formie szyldu lub tablicy informacyjnej o powierzchni max. 1,5 m<sup>2</sup> każdej z nich, przy czym dopuszcza się lokalizację max. po jednej reklamie dla prowadzonej działalności gospodarczej w danym budynku,
  - b) zakaz lokalizowania reklam świetlnych pulsacyjnych;
  - c) wysokość ogrodzenia od strony drogi: max. 1,8 m,
  - e) wysokość obiektów małej architektury: max. 3,0 m;
- 7) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do 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 wszystkich budynków w stonowanych gamach barw ziemi,
  - c) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, za wyjątkiem dachów o za małym kącie nachylenia połaci dachowych dla pokrycia ceramicznego, dla których należy zastosować pokrycie bitumiczne w kolorze grafitowym;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne: max. 10,0m (do 2 kondygnacji nadziemnych), z zastrzeżeniem pkt 4,
    - budynków garażowych, gospodarczych i altan – max. 6,0 m,
    - wysokość do okapu budynków 2-kondygnacyjnych – max. 4,0 m, z zastrzeżeniem pkt 4,
    - wysokość do okapu budynków gospodarczych – max. 3,0 m,
    - urządzenia budowlane na budynkach - max. 3,0 m,
  - c) geometria dachów:
    - dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 4,
    - dopuszcza się zachowanie dachów płaskich w budynkach istniejących,
  - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05 - 0,6,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: max. 0,2,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40% działki budowlanej,

- g) gabaryty budynków: nie występuje potrzeba określenia,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - min. 2 miejsca postojowe na samochody osobowe,
  - miejsca postojowe realizować jako naziemne lub w budynku garażowym;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 3 i 4;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) 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,
  - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do gruntu po odpowiednim podczyszczeniu w granicach własnej działki,
  - d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego,
  - e) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z projektowanego lub istniejącego systemu telekomunikacyjnego,
  - f) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: z urządzeń lokalnych lub miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - h) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) obsługa komunikacyjna: z istniejących dróg gminnych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL2, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się strefę „B2” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy przedmiejskiej wraz z przebiegiem granic - jak na rysunku planu oraz strefę „E” ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego, w których obowiązują ustalenia szczegółowe dotyczące projektowanego zagospodarowania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady sytuowania urządzeń reklamowych: zakaz lokalizowania nośników reklamowych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi – jak w stanie istniejącym;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 4 i 5;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: 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) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do istniejącego systemu kanalizacji ogólnospławnej,
  - b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się strefę „B2” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy przedmiejskiej wraz z przebiegiem granic - jak na rysunku planu oraz strefę „E” ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego, w których obowiązują ustalenia szczegółowe dotyczące projektowanego zagospodarowania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady sytuowania urządzeń reklamowych: zakaz lokalizowania nośników reklamowych;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizowania nośników reklamowych;
- 9) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi – jak w stanie istniejącym;
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 4;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: 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) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do istniejącego systemu kanalizacji ogólnospławnej,
  - b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne;
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 15) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dla terenów na rysunku planu Nr 6**

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN2, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej,
  - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,
  - c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:
  - a) dopuszcza się lokalizację jednej reklamy związanej z prowadzoną działalnością w granicach działki budowlanej w formie szyldu lub tablicy informacyjnej o powierzchni max.1,0 m<sup>2</sup>,
  - b) zakaz lokalizowania reklam świetlnych pulsacyjnych,
  - c) wysokość ogrodzenia od strony drogi: max. 1,8 m,
  - d) wysokość obiektów małej architektury: max 3,0 m;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) forma zabudowy: budynek wolnostojący z częścią garażowo-gospodarczą wbudowana w główną bryłę budynku,
- c) wysokość zabudowy:
  - budynki mieszkalne jednorodzinne: max. 10,0 m,
  - urządzenia budowlane na budynkach - max. 3,0 m,
- d) geometria dachów: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
- e) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05 - 0,6,
- f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: max. 0,2,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40% działki budowlanej,
- h) gabaryty budynków: nie występuje potrzeba określenia,
- i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - min. 2 miejsca postojowe na samochody osobowe,
  - miejsca postojowe realizować jako naziemne lub w budynku garażowym;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 3;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) 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,
  - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do gruntu po odpowiednim podczyszczeniu w granicach własnej działki,
  - d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego,
  - e) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z projektowanego lub istniejącego systemu telekomunikacyjnego,
  - f) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: z urządzeń lokalnych lub miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - h) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi gminnej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się zachowanie oraz rozbudowę istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu,
  - b) budynki garażowo gospodarcze projektować w formie zabudowy szeregowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej,
  - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,
  - c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów mieszkaniowej mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:

- a) dopuszcza się lokalizację reklam związanych z prowadzoną działalnością w granicach działki budowlanej wyłącznie w formie zbiorczego wolnostojącego nośnika reklamowego usytuowanego przy wejściu na posesję o powierzchni max 2,0 m<sup>2</sup>,
  - b) zakaz lokalizowania reklam świetlnych pulsacyjnych,
  - c) wysokość ogrodzenia od strony drogi: max. 1,8 m,
  - d) wysokość obiektów małej architektury: max 3,0 m;
- 7) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicach z działkami sąsiednimi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynek mieszkalny wielorodzinny: max. 15,0 m (do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe),
    - budynki garażowo-gospodarcze i altany – max. 6,0 m,
    - urządzenia budowlane na budynkach - max. 3,0 m,
  - c) geometria dachów: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1-1,8,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: max. 0,3,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40% działki budowlanej,
  - g) gabaryty budynków: nie występuje potrzeba określenia,
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    - min. 2 miejsca postojowe na samochody osobowe,
    - miejsca postojowe realizować jako naziemne lub w budynku garażowym;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 3;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: 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,
  - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do istniejącego systemu kanalizacji deszczowej,
  - d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego,
  - e) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z projektowanego lub istniejącego systemu telekomunikacyjnego,
  - f) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: z urządzeń lokalnych lub miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - h) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) obsługa komunikacyjna: z istniejących dróg gminnych;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UM1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej,
  - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,

- c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:
- a) dopuszcza się lokalizację reklam, związanych wyłącznie z prowadzoną działalnością, w granicach działki budowlanej, o łącznej powierzchni: max. 8,0 m<sup>2</sup>, w formie szyldów w pasie nadokiennym parteru,
  - b) zakaz lokalizowania reklam świetlnych pulsacyjnych,
  - c) wysokość ogrodzenia od strony drogi: max. 1,8 m,
  - d) wysokość obiektów małej architektury: max 3,0 m;
- 8) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicach z działkami sąsiednimi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy projektowanej:
    - budynek usługowo-mieszkalny lub mieszkalny jednorodzinny - max. 11,0 m (do 3-kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe),
    - budynki garażowe, gospodarcze i altany: max 6,0 m,
  - c) geometria dachów: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
  - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1-1,5,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: max.0,4,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20% działki budowlanej,
  - g) gabaryty budynków: nie występuje potrzeba określenia,
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    - min. 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
    - min. 1 miejsce postojowe / 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - min. 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 3;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: 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,
  - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do istniejącego lub projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do gruntu po odpowiedni podczyszczeniu w granicach własnej działki,
  - d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego,
  - e) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z projektowanego lub istniejącego systemu telekomunikacyjnego,
  - f) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: z urządzeń lokalnych lub miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - h) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg gminnych;
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 15) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.



§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL3, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady sytuowania urządzeń reklamowych: zakaz lokalizowania nośników reklamowych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi – jak w stanie istniejącym;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 4;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do istniejącego systemu kanalizacji ogólnospławnej,
  - b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dla terenów na rysunku planu Nr 7**

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN3÷5, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej,
  - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,
  - c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:
  - a) dopuszcza się lokalizację jednej reklamy związanej z prowadzoną działalnością w granicach działki budowlanej w formie szyldu lub tablicy informacyjnej o powierzchni max. 1,0 m<sup>2</sup>,
  - b) zakaz lokalizowania reklam świetlnych pulsacyjnych,
  - c) wysokość ogrodzenia od strony drogi: max. 1,8 m,
  - d) wysokość obiektów małej architektury: max 3,0 m;
- 7) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych na granicy z sąsiednią działką budowlaną w formie zabudowy bliźniaczej;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne: max. 10,0 m (do 2 kondygnacji nadziemnych),

- budynki garażowe, gospodarcze i altany: max. 6,0m,
  - urządzenia budowlane na budynkach - max. 3,0m,
  - c) geometria dachów: kąt nachylenia połaci dachowych do 35°,
  - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05-0,6,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: max. 0,2,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40% działki budowlanej,
  - g) gabaryty budynków: nie występuje potrzeba określenia,
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    - min. 2 miejsca postojowe na samochody osobowe,
    - miejsca postojowe realizować jako naziemne lub w budynku garażowym;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 4;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenach MN4÷5 nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w strefie pasa technicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej SN - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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,
  - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej, po jego rozbudowie,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do gruntu po odpowiednim podczyszczeniu w granicach własnej działki,
  - d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie,
  - e) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z projektowanego lub istniejącego systemu telekomunikacyjnego,
  - f) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej, po jej rozbudowie,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: z urządzeń lokalnych lub miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - h) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) obsługa komunikacyjna: z istniejących i projektowanych dróg gminnych, w tym za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej KDW,
  - j) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej będących inwestycjami celu publicznego, nowoprojektowane sieci i urządzenia realizować jako podziemne;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) ograniczenia w użytkowaniu terenów w strefach pasa technicznego obowiązują do czasu istnienia linii napowietrznych,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników wybieranych okresowo lub przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej;
- 14) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UM2÷5, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się zachowanie oraz rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynków istniejących na terenie UM4 zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej,
  - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,
  - c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:
  - a) dopuszcza się lokalizację reklam, związanych wyłącznie z prowadzoną działalnością, w granicach działki budowlanej, o łącznej powierzchni: max. 8,0 m<sup>2</sup>, w formie szyldów w pasie nadokiennym parteru,
  - b) zakaz lokalizowania reklam świetlnych pulsacyjnych,
  - c) wysokość ogrodzenia od strony drogi: max. 1,8 m,
  - d) wysokość obiektów małej architektury: max 3,0 m;
- 7) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych na granicy z sąsiednią działką budowlaną w formie zabudowy bliźniaczej;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy projektowanej:
    - budynek usługowo - mieszkalny- max. 10,0 m (do 2-kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe),
    - budynki garażowe, gospodarcze i altany: max. 6,0 m,
    - urządzenia budowlane na budynkach - max. 3,0 m,
  - c) geometria dachów: kąt nachylenia połaci dachowych do 35°,
  - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1-1,2,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: max. 0,4,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30% działki budowlanej,
  - g) gabaryty budynków: nie występuje potrzeba określenia,
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - min. 1 miejsce postojowe / 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - min. 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 3;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenach UM3 i UM5 nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w strefie pasa technicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej SN - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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,
  - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej, po jego rozbudowie,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do gruntu po odpowiedni podczyszczeniu w granicach własnej działki,
  - d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego,
  - e) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z projektowanego lub istniejącego systemu telekomunikacyjnego,
  - f) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: z urządzeń lokalnych lub miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - h) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) obsługa komunikacyjna: z istniejących dróg gminnych, w tym terenu UM3 za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej KDW,

- j) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej będących inwestycjami celu publicznego, nowoprojektowane sieci i urządzenia realizować jako podziemne;
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) ograniczenia w użytkowaniu terenów w strefach pasa technicznego obowiązują do czasu istnienia linii napowietrznych,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników wybieranych okresowo, do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej;
- 15) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się zachowanie oraz rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej,
  - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,
  - c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:
  - a) dopuszcza się lokalizację reklam, związanych wyłącznie z prowadzoną działalnością, w granicach działki budowlanej, o łącznej powierzchni: max. 8,0 m<sup>2</sup>,
  - b) zakaz lokalizowania reklam świetlnych pulsacyjnych,
  - c) wysokość ogrodzenia od strony drogi: max. 2 m,
  - d) wysokość obiektów małej architektury: max 3,0 m;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy projektowanej:
    - budynki - max. 10,0m (do 2-kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe),
  - c) geometria dachów: kąt nachylenia połaci dachowych do 35°,
  - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1-1,2,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: max.0,4,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30% działki budowlanej,
  - g) gabaryty budynków: nie występuje potrzeba określenia,
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - min. 1 miejsce postojowe / 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - min. 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 4;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: 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,
  - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej, po jego rozbudowie,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do gruntu po podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach własnej działki,
  - d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego,
  - e) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z projektowanego lub istniejącego systemu telekomunikacyjnego,
  - f) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: z urządzeń lokalnych lub miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - h) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) obsługa komunikacyjna: z projektowanych przyległych dróg: wewnętrznej KDW i lokalnej KDL,
  - j) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej będących inwestycjami celu publicznego, nowoprojektowane sieci i urządzenia realizować jako podziemne;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników wybieranych okresowo, do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej;
- 14) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP1÷2, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni parkowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych: zakaz lokalizowania reklam, nie dotyczy tablic informacyjnych związanych z przeznaczeniem terenu;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: teren biologicznie czynny: min. 70% powierzchni działki budowlanej;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 4;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz zabudowy kubaturowej;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL4÷7, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu : tereny drogi publicznej lokalnej /w tym poszerzenia istniejących dróg/;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady sytuowania urządzeń reklamowych: zakaz lokalizowania nośników reklamowych;

- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi KDL4 i KDL6: zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu,
  - b) szerokości poszerzeń istniejącej drogi KDL5 i KDL7: zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 4;
- 10) szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenach KDL4 i KDL6 nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w strefie pasa technicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej SN - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do gruntu, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi lub do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne,
  - c) warunki powiązań układu komunikacyjnego dróg lokalnych z drogą krajową: od północy wyłącznie za pośrednictwem projektowanej ulicy zbiorczej (ul. Łunawska), poprzez projektowaną drogę lokalną oraz od południa wyłącznie za pośrednictwem planowanej drogi lokalnej serwisowej do istniejącego skrzyżowania z Szosą Grudziądzką;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ograniczenia w użytkowaniu terenów w strefach pasa technicznego obowiązują do czasu istnienia linii napowietrznych;
- 14) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1÷2, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady sytuowania urządzeń reklamowych: zakaz lokalizowania nośników reklamowych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi: zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 4;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w strefie pasa technicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej SN - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do gruntu, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi lub do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ograniczenia w użytkowaniu terenów w strefach pasa technicznego obowiązują do czasu istnienia linii napowietrznych;
- 14) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dla terenów na rysunku planu Nr 8**

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU5, 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: dopuszcza się zachowanie oraz rozbudowę, odbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej,
  - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,
  - c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny o wartościach historyczno-kulturowych chronione ustaleniami planu tj: strefa „E” ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego, strefa „B1” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy miejskiej oraz układ urbanistyczny przedmieścia Grudziądzkiego, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, kształtować zgodnie z ustaleniami:
  - a) ustala się strefę „E” ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego oraz strefę „B1” ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy miejskiej wraz z przebiegiem granic stref konserwatorskich - zgodnie z rysunkiem planu, w których obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów lub obiektów o wartościach historyczno-kulturowych oraz ustalenia szczegółowe dotyczące projektowanego zagospodarowania i zabudowy,
  - b) nakaz sytuowania nowej zabudowy z dachem dwuspadowym kalenicą równoległą do ul. Młyńskiej,
  - c) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych,
  - d) zakaz tworzenia przesłon widokowych z zieleni wysokiej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:
  - a) w pierzei ulicy dopuszcza się lokalizację reklam związanych z prowadzoną działalnością w granicach działki budowlanej w formie szyldów lub tablic informacyjnych, zlokalizowanych w pasach nadokiennych parteru lub oknach wystawowych, o łącznej powierzchni max.6,0 m<sup>2</sup>,
  - b) zakaz lokalizacji reklam świetlnych pulsacyjnych,
  - c) wysokość ogrodzenia od strony drogi: max. 2 m,
  - d) wysokość obiektów małej architektury: max 3,0 m;
- 7) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicach z działkami sąsiednimi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy:
    - max. do wysokości istniejącego budynku na terenie,
    - urządzenia budowlane na budynkach - max. 3,0 m,
  - c) geometria dachów: kąt pochylenia połaci dachowych: do 25° z zastrzeżeniem pkt 4,
  - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3 - 4,0,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: max. 1,0,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 0% działki budowlanej,
  - g) gabaryty budynków: nie występuje potrzeba określenia,
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - min. 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego/1 mieszkanie,
    - min. 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego/60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla usług,
    - dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w ramach miejskich stref parkowania;

- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 3 i 4;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne zasady 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,
  - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do istniejącego systemu kanalizacji ogólnospławnej,
  - d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego,
  - e) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z projektowanego lub istniejącego systemu telekomunikacyjnego,
  - f) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej,
  - g) zaopatrzenie w ciepło: z urządzeń lokalnych lub sieci ciepłowniczych,
  - h) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) obsługa komunikacyjna: z istniejących dróg gminnych;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia dla terenów na rysunku planu Nr 9**

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się zachowanie oraz przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady sytuowania obiektów małej architektury oraz tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) wysokość obiektów małej architektury – max. 3,0 m,
  - b) wysokość wolnostojących nośników reklamowych – max. 8,0 m;
- 8) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicach z działkami sąsiednimi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1 - 4,0,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: max. 0,8,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: min 10% działki budowlanej,
  - e) gabaryty budynków: nie występuje potrzeba określenia;
  - f) wysokość zabudowy projektowanej:
    - budynki: max. 15,0 m,
    - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: max. 15,0 m licząc od poziomu terenu, nie dotyczy budowli związanych z inwestycją celu publicznego w zakresie łączności publicznej oraz niezbędnych urządzeń technologicznych,
  - g) geometria dachów: max. kąt nachylenia połaci dachowych: 15°,
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:



- min. 2 miejsc postojowych dla klientów, w tym jedno miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - min. 1 miejsce postojowe/50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub 1 miejsce postojowe / 3 zatrudnionych,
  - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) minimalna szerokość projektowanych dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających: 6,0 m,
  - j) minimalne wymiary placów manewrowych na drogach wewnętrznych bez przejazdu: 25,0 m x 25,0 m;
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 4;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w strefie pasa technicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej SN - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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,
  - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych: do gruntu po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie,
  - d) zaopatrzenie w ciepło: z urządzeń lokalnych,
  - e) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej, po jego rozbudowie,
  - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z istniejącego lub projektowanego systemu infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - h) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem niezbędnych urządzeń technologicznych,
  - i) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg dojazdowych KDD2÷3 oraz projektowanej drogi lokalnej KDL8, w tym za pośrednictwem projektowanych dróg wewnętrznych;
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ograniczenia w użytkowaniu terenów w strefach pasa technicznego obowiązują do czasu istnienia linii napowietrznych;
- 15) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: altany ogrodowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się zachowanie oraz rozbudowę lub przebudowę istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej,
  - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) forma projektowanej zabudowy: altanki wolnostojące, parterowe bez podpiwniczenia,
  - c) powierzchnia zabudowy i wysokość zabudowy : zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,0 – 0,2,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: max. 0,1,
  - f) geometria dachów: dowolna, o spadku nachylenia do 45°,
  - g) gabaryty budynków: nie występuje potrzeba określenia;
  - h) udział powierzchni biologicznie czynnej: min 90% działki budowlanej;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 4;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
  - 9) szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w strefie pasa technicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej SN - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) 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,
    - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej, po jego rozbudowie lub szczelnych zbiorników wybieranych okresowo,
    - c) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego,
    - d) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować wyłącznie jako podziemne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych,
    - e) obsługa komunikacyjna: z dróg gminnych, w tym za pośrednictwem istniejących dróg wewnętrznych na terenie ogródków działkowych;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ograniczenia w użytkowaniu terenów w strefach pasa technicznego obowiązują do czasu istnienia linii napowietrznych;
  - 12) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami ZP3, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady sytuowania urządzeń reklamowych: zakaz lokalizowania reklam, nie dotyczy tablic informacyjnych związanych z przeznaczeniem terenu;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 70% działki budowlanej;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 4;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz zabudowy kubaturowej;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie,
  - b) obsługa komunikacyjna: z projektowanej drogi dojazdowej KDD3;

- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
  - b) wysokość zabudowy: max. 15,0 m licząc od poziomu terenu,
  - c) geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°,
  - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,0 – 0,6,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: max. 0,6,
  - f) dopuszcza się zerowy udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 3;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi lub do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) obsługa komunikacyjna: z projektowanej drogi dojazdowej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem K, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren kanalizacji; /przepompownia ścieków/
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 3;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi lub do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) obsługa komunikacyjna: z projektowanej drogi dojazdowej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej; ścieżka rowerowa;
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
  - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
  - 7) zasady sytuowania urządzeń reklamowych: zakaz lokalizowania nośników reklamowych;
  - 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi jak w stanie istniejącym;
  - 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 4;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w strefie pasa technicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej SN - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do gruntu, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ograniczenia w użytkowaniu terenów w strefach pasa technicznego obowiązują do czasu istnienia linii napowietrznych;
- 14) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL8, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej lokalnej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
  - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
  - 7) zasady sytuowania urządzeń reklamowych: zakaz lokalizowania nośników reklamowych;
  - 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokości drogi - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 4;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;

- 11) szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w strefie pasa technicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej SN - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do gruntu, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi lub do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne;
  - c) powiązanie z drogą krajową: za pośrednictwem istniejącej drogi wojewódzkiej nr 550 i projektowanej drogi lokalnej (ul. Przemysłowej);
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ograniczenia w użytkowaniu terenów w strefach pasa technicznego obowiązują do czasu istnienia linii napowietrznych;
- 14) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD2÷3, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady sytuowania urządzeń reklamowych: zakaz lokalizowania nośników reklamowych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi - zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, za wyjątkiem obiektów i terenów, o których mowa w pkt 4;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w strefie pasa technicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej SN - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do gruntu, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi lub do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne.
  - c) powiązanie z drogą krajową: za pośrednictwem istniejącej drogi wojewódzkiej nr 550 i projektowanych dróg lokalnych (ul. Przemysłowej);
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ograniczenia w użytkowaniu terenów w strefach pasa technicznego obowiązują do czasu istnienia linii napowietrznych;
- 14) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmna.

§ 34. W obszarze objętym planem tracą moc: uchwała Nr XLVIII/309/2006 Rady Miasta Chełmna z dnia 5 września 2006 r. (dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. Nr 139, poz. 2094), uchwała Nr XXXVI/204/2009 Rady Miasta Chełmna z dnia 26 maja 2009 r. (dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. Nr 69, poz. 1319) oraz uchwała Nr VII/49/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 31 maja 2011 r. (dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. Nr 203, poz. 1892).

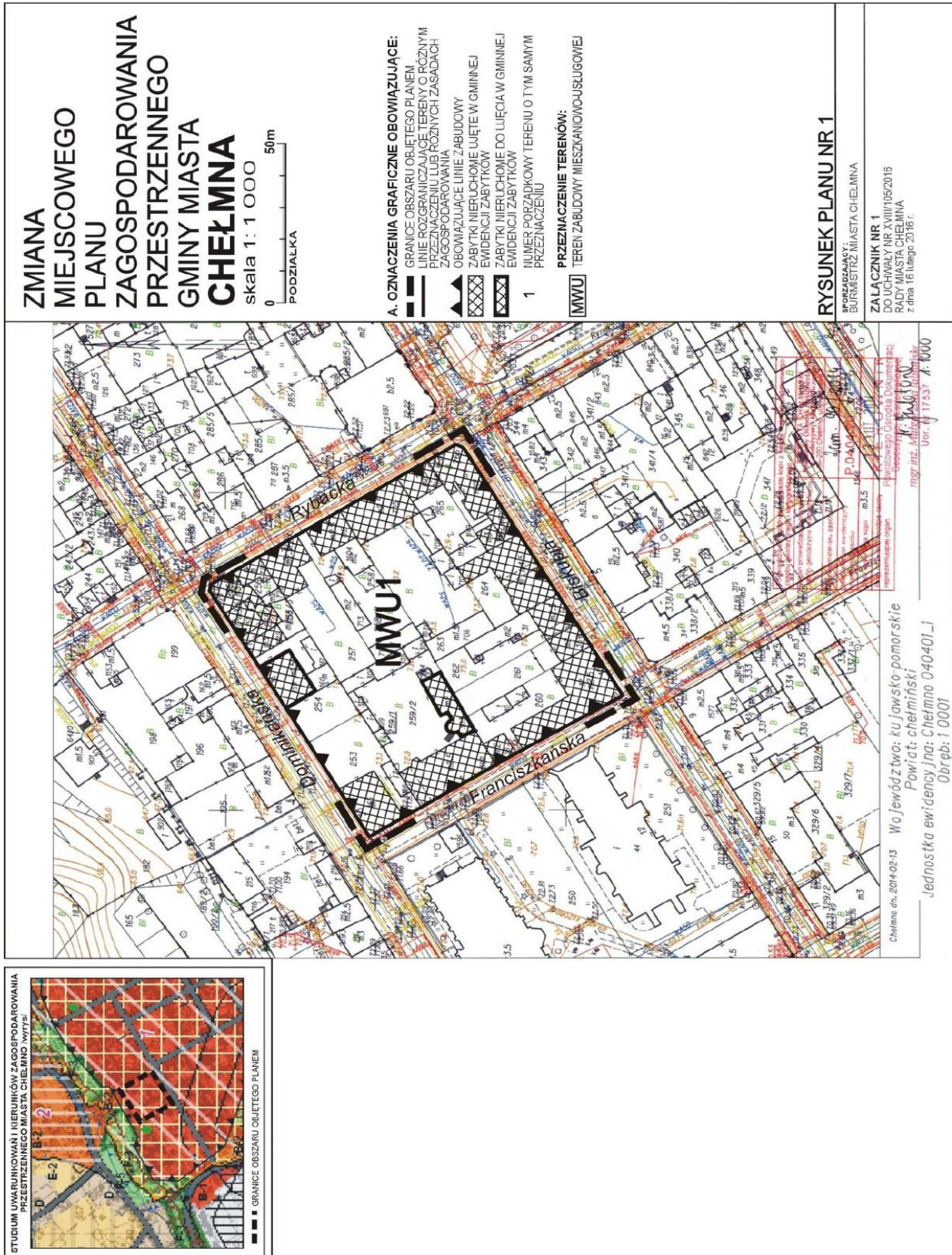
§ 35. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Gminy Miasta Chełmna.

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

Przewodniczący  
Rady Miasta  
Janusz Błażejewicz

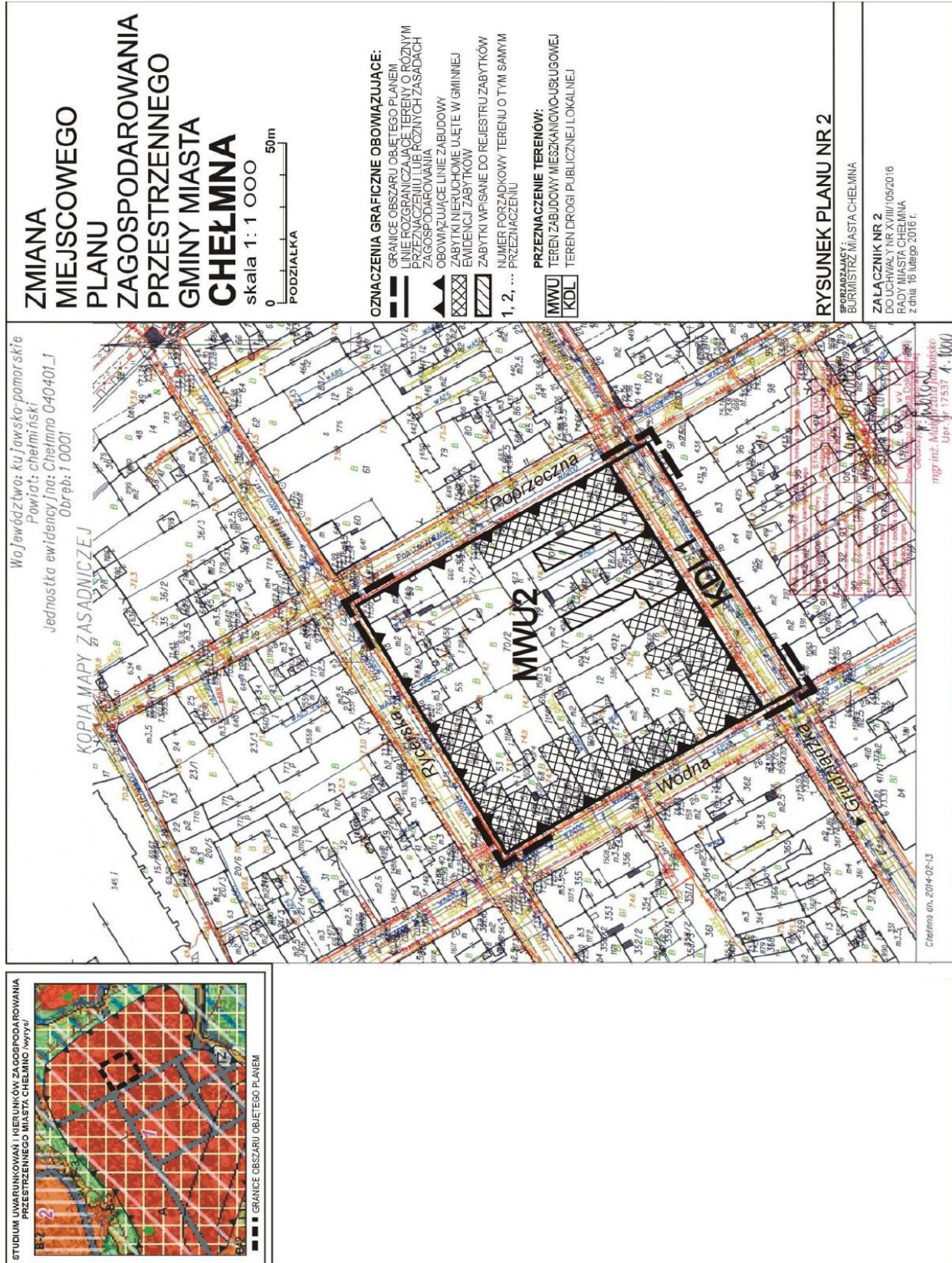


Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVIII/105/2016  
Rady Miasta Chełmna  
z dnia 16 lutego 2016 r.





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/105/2016  
Rady Miasta Chełmna  
z dnia 16 lutego 2016 r.

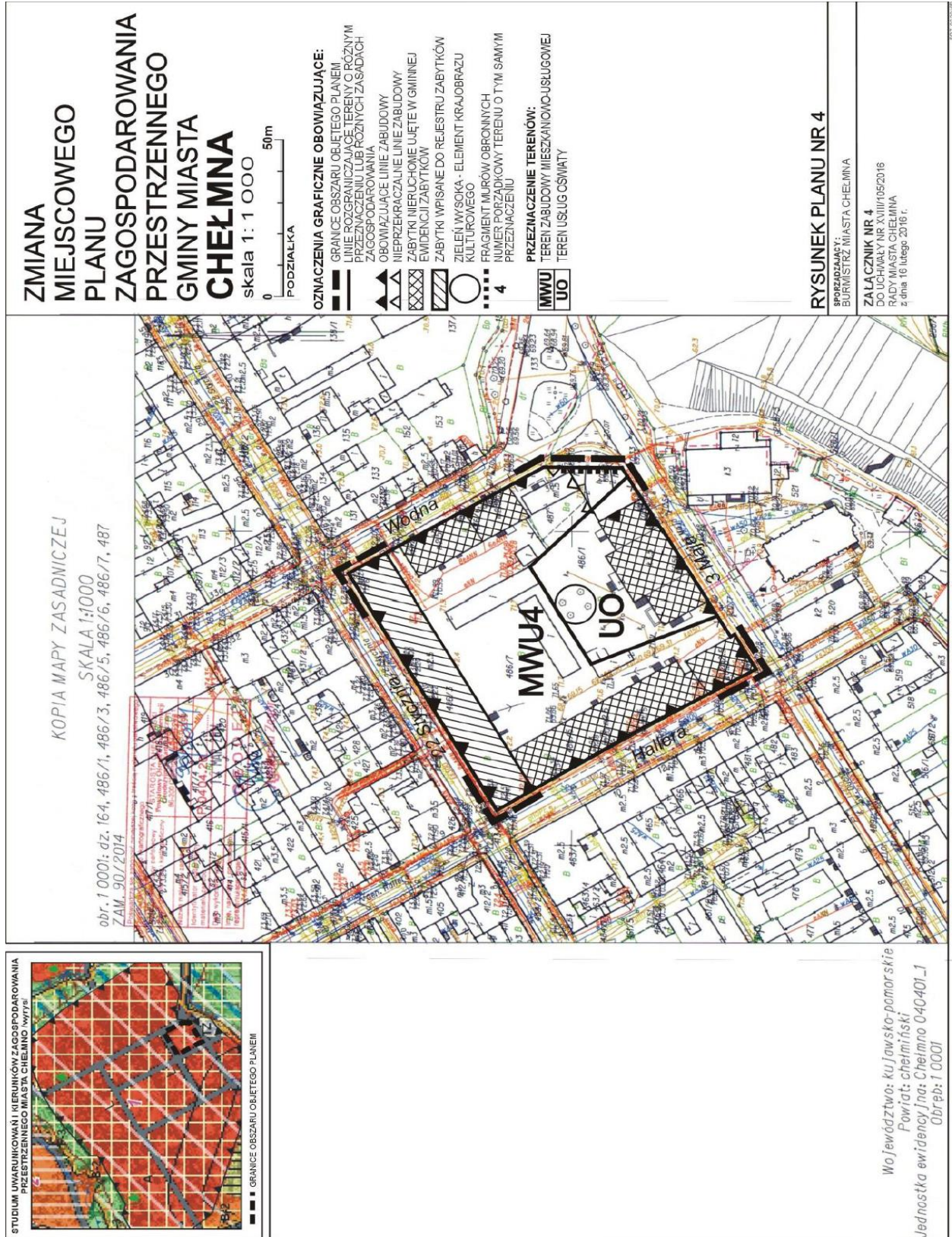








Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XVIII/105/2016 Rady Miasta Chełmna z dnia 16 lutego 2016 r.









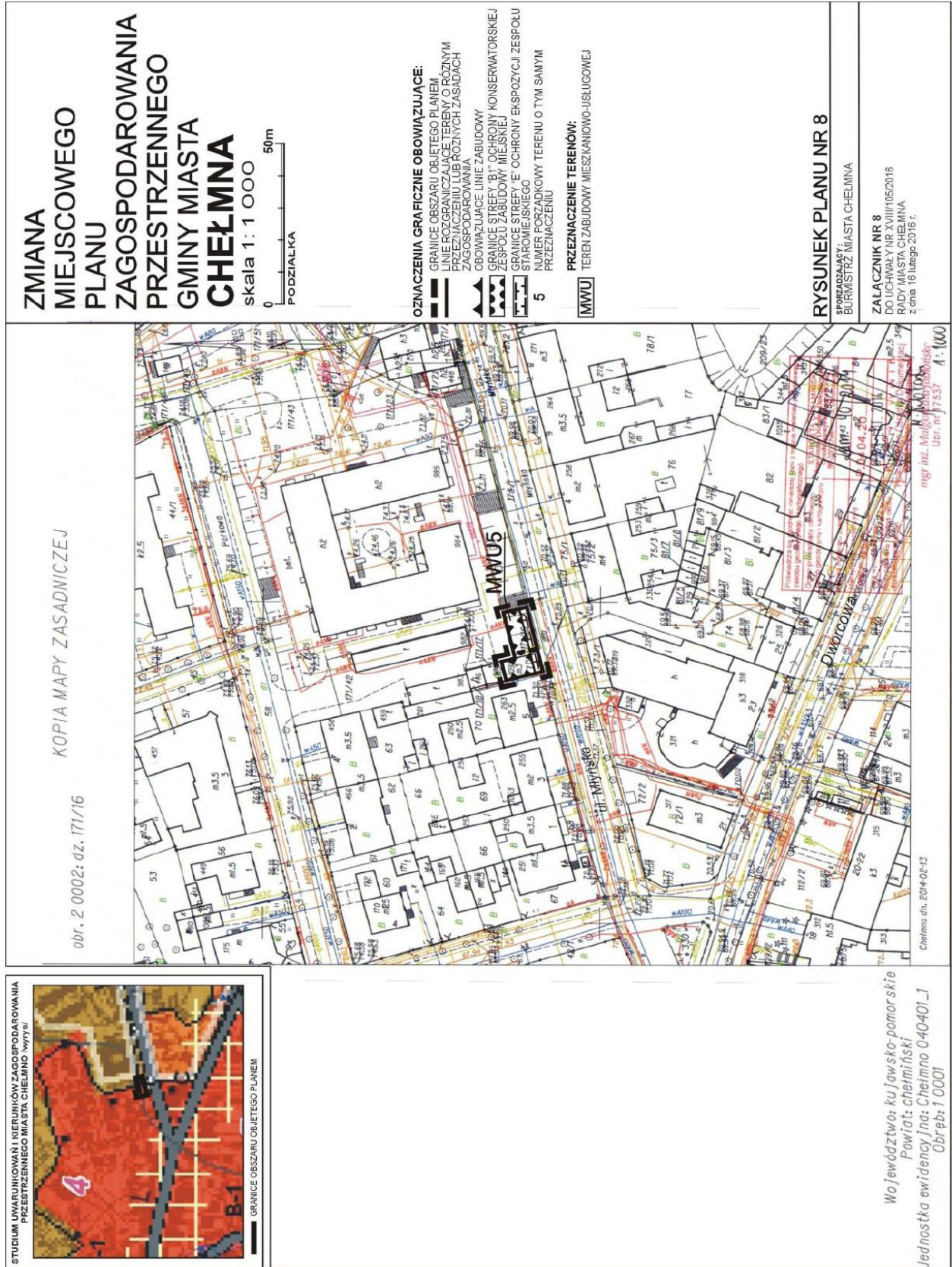








Załącznik Nr 8 do Uchwały Nr XVIII/105/2016  
Rady Miasta Chełmna  
z dnia 16 lutego 2016 r.



Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: chełmiński  
Jednostka ewidencyjna: Chełmno 040401\_1  
Obręb: 1 0001





Załącznik Nr 10 do Uchwały Nr XVIII/105/2016  
Rady Miasta Chełmna  
z dnia 16 lutego 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 poz. 199, ze 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 11 do Uchwały Nr XVIII/105/2016  
Rady Miasta Chełmna  
z dnia 16 lutego 2016 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015 poz. 199, ze zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1.1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 zm.), zadania własne gminy. W szczególności do zadań własnych należą sprawy m.in.:

- a) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- b) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- c) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- d) zieleni gminnej i zadrzewień;
- e) działalności w zakresie telekomunikacji,
- f) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

2) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują:

- a) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych dróg z uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym,
- b) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg.

2. Wykazy terenów publicznych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy – zgodnie z prognozą skutków finansowych.

Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych.

3. Opis sposobu realizacji inwestycji publicznych:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnych, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony obowiązującymi przepisami;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w pkt. 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. O finansach publicznych (Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz. 148 z późniejszymi zmianami), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe określa uchwała Rady Miasta Chełmna;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;
- 4) fundusze Unii Europejskiej;
- 5) udział podmiotów gospodarczych.