



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 24 sierpnia 2017 r.

Poz. 3231

UCHWAŁA Nr XXIII/177/17 RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY

z dnia 17 sierpnia 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu przy ul. Chełmińskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża przyjętym uchwałą nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu przy ul. Chełmińskiej zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmianą planu objęto obszar w granicach działki ewidencyjnej nr 36, którego granice przedstawia rysunek zmiany planu w skali 1:1000.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek zmiany planu;
- 2) załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcie 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.

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

- 1) granica obszaru zmiany planu;
- 2) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym: 9aMW/MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej;
- 5) oznaczenia dotyczące stref ochrony konserwatorskiej są ustaleniami tylko w granicach obszaru zmiany planu:
 - a) granica strefy „B2” ochrony konserwatorskiej,
 - b) granica strefy „K” ochrony miejskiego krajobrazu kulturowego,
 - c) granica strefy „E” ochrony ekspozycji panoramy miasta,

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są ustaleniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń zmiany planu:

- 1) granice obowiązujących planów miejscowych;
- 2) linie rozgraniczające tereny funkcjonalne w obowiązujących planach miejscowych;
- 3) symbole terenów funkcjonalnych w obowiązujących planach miejscowych;
- 4) nazwy ulic;
- 5) kanał łączący Jezioro Chełmżyńskie z Jeziorem Miałkusz;
- 6) strefa ograniczonego użytkowania – 50m od granicy cmentarza.

§ 3. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) miejscu postojowym (parkingowym) – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięte podstawowe lico budynku, linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz ogrodzeń, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne itp.;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 9a MW,MN,U

§ 4. Przeznaczenie terenu 9a MW/MN/U:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej;
- 2) dopuszcza się usługi tzw. nieuciążliwe jak handel, usługi fryzjersko-kosmetyczne, medyczne, o charakterze biurowym itp.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem minimalnych odległości od dróg określonych na rysunku zmiany planu jako maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) jeżeli ustalenia zmiany planu przewidują możliwość powstania nowej czy zachowania istniejącej zabudowy, jest to równoznaczne z możliwością dokonywania rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania na funkcję przewidzianą w zmianie planu, remontów, rozbiórek, wymiany i innych działań inwestycyjnych chyba, że dalsze ustalenia zmiany planu stanowią inaczej;
- 3) dopuszcza się nadbudowę budynków do takiej wysokości określonej w § 9 pkt 5;
- 4) w przypadku wymiany istniejącej zabudowy lub odbudowy, nowy budynek powinien mieć wysokość i kształt dachu, jaki ustalono w § 9 pkt 5 i 6;
- 5) przeznaczenie terenu oznacza, że na obszarze tym dopuszcza się także realizację obiektów i urządzeń towarzyszących, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu lub terenów sąsiednich w ramach istniejącego lub projektowanego sposobu wykorzystania, w tym w szczególności:
 - a) chodników, ścieżek pieszo-rowerowych, ciągów pieszo-jezdných, nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu,
 - b) miejsc postojowych oraz infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz budowy ogrodzeń betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego zmianą planu zakazuje się prowadzenia działalności i realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną;
- 2) powierzchnie wolne od zabudowy należy zagospodarować zielenią z rodzimych gatunków drzew i krzewów;
- 3) dla terenu należy zachować dopuszczalne normy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) w granicach obszaru zmiany planu nie występują tereny ani obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obszar objęty zmianą planu znajduje się w strefie „B2” ochrony konserwatorskiej, w której nakazuje się utrzymanie historycznego układu i przebiegu dróg;
- 3) obszar objęty zmianą planu znajduje się w strefie „K” ochrony miejskiego krajobrazu kulturowego, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
 - a) nakazuje się zachowanie historycznego ukształtowania terenu i jego walorów kulturowo-krajobrazowych,
 - b) nakaz dostosowania nowej zabudowy do charakteru, typu, gabarytu i usytuowania zabudowy o wartości historyczno-kulturowej, występującej w sąsiedztwie na zasadzie "dobrego sąsiedztwa"; nowa zabudowa powinna prezentować wysoki poziom architektoniczny, nawiązywać rozwiązaniem elewacji do historycznej zabudowy miasta Chełmża, a jednocześnie mieć znamiona obecnych czasów;
- 4) część obszaru objętego zmianą planu znajduje się w strefie „E” ochrony ekspozycji historycznej panoramy miasta, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
 - a) obszar w granicach strefy obejmuje się ochroną konserwatorską jako przedpole ekspozycji sylwety miasta,
 - b) strefa zapewnia zachowanie odbioru ekspozycji historycznej panoramy miasta z terenów położonych wzdłuż północno-wschodniej linii brzegowej jeziora Chełmińskiego.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością prowadzenia remontów, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;
- 2) udział powierzchni zabudowy - maksimum 40%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,5;
- 5) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, lecz nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 6) dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połąci do 45°, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do drogi;
- 7) wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Chełmińskiej poprowadzoną po frontowej granicy działek;
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 9) dopuszcza się budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m;
- 10) dopuszcza się reklamy, z zastrzeżeniem, że maksymalna powierzchnia reklam wolnostojących nie może przekraczać 2,0 m² i nie mogą być wyższe niż 2,5 m;
- 11) ustala się następujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) dla funkcji usługowej – minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej,
 - c) do zabezpieczenia miejsc postojowych zalicza się również garaże.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obszar objęty zmianą planu obsługuje droga wojewódzka (ul. Chełmińska) znajdująca się poza granicami zmiany planu;
- 2) w granicach zmiany planu nie projektuje się budowy nowych dróg.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) jeżeli ustalenia planu opisują istniejącą lub projektowaną infrastrukturę techniczną, oznacza to również możliwość prowadzenia różnych działań inwestycyjnych, w tym np. budowy, rozbudowy, przebudowy, naprawy, odbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się przyłączenie budynków do wodociągu komunalnego;
- 3) ścieki sanitarne należy odprowadzać do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie ścieków deszczowych:
 - a) wody deszczowe należy odprowadzać do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej, z możliwością magazynowania i wykorzystania do celów gospodarczych;
 - b) w przypadku braku kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub wykorzystanie ich do celów gospodarczych (np. nawadnianie terenów zieleni) w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - c) wody deszczowe z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (np. drogi, parkingi) należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub do gruntu po ich odpowiednim podczyszczeniu.
- 5) energia elektryczna do istniejących i projektowanych budynków zlokalizowanych w granicach zmiany planu zaopatruje istniejąca sieć elektroenergetyczna znajdująca się poza granicami zmiany planu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło:
 - a) teren objęty zmianą planu jest zaopatrywany w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem paliw niskoemisyjnych takich jak gaz, olej itp. oraz odnawialnych źródeł energii jak np. pompa ciepła, fotowoltaika,
 - b) w obszarze objętym planem dopuszcza się objęcie obiektów ze zbiorowych źródeł ciepła, np: ogrzewaniem gazowym z sieci miejskiej, zbiorowych kotłowni;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu telekomunikacji:
 - a) podłączenie do systemu telekomunikacyjnego należy realizować poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną lub w połączeniu z inną infrastrukturą techniczną,
 - b) w granicach obszaru wprowadza się zakaz budowy anten i stacji bazowych o wysokości powyżej 10 m z uwagi na położenie obszaru objętego zmianą planu w strefie ochrony panoramy miasta i krajobrazu kulturowego;
- 8) zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) w zakresie gospodarki odpadami należy przewidzieć miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów w granicach działki, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
 - b) odpady komunalne i pozostałe unieszkodliwiać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Dla terenów w granicach obszaru objętego zmianą planu ustala się stawkę procentową w wysokości 10%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 13. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych do 600 m² (±5%).

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 14. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w stosunku do obszaru objętego zmianą planu tracą moc ustalenia wynikające z uchwały Nr XLIII/324/10 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 października 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu położonego pomiędzy ulicą Rybaki, Górną, wschodnią granicą administracyjną miasta oraz brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego (Dz.Urz.Woj. Kuj.-Pom. Nr 52, poz. 354).

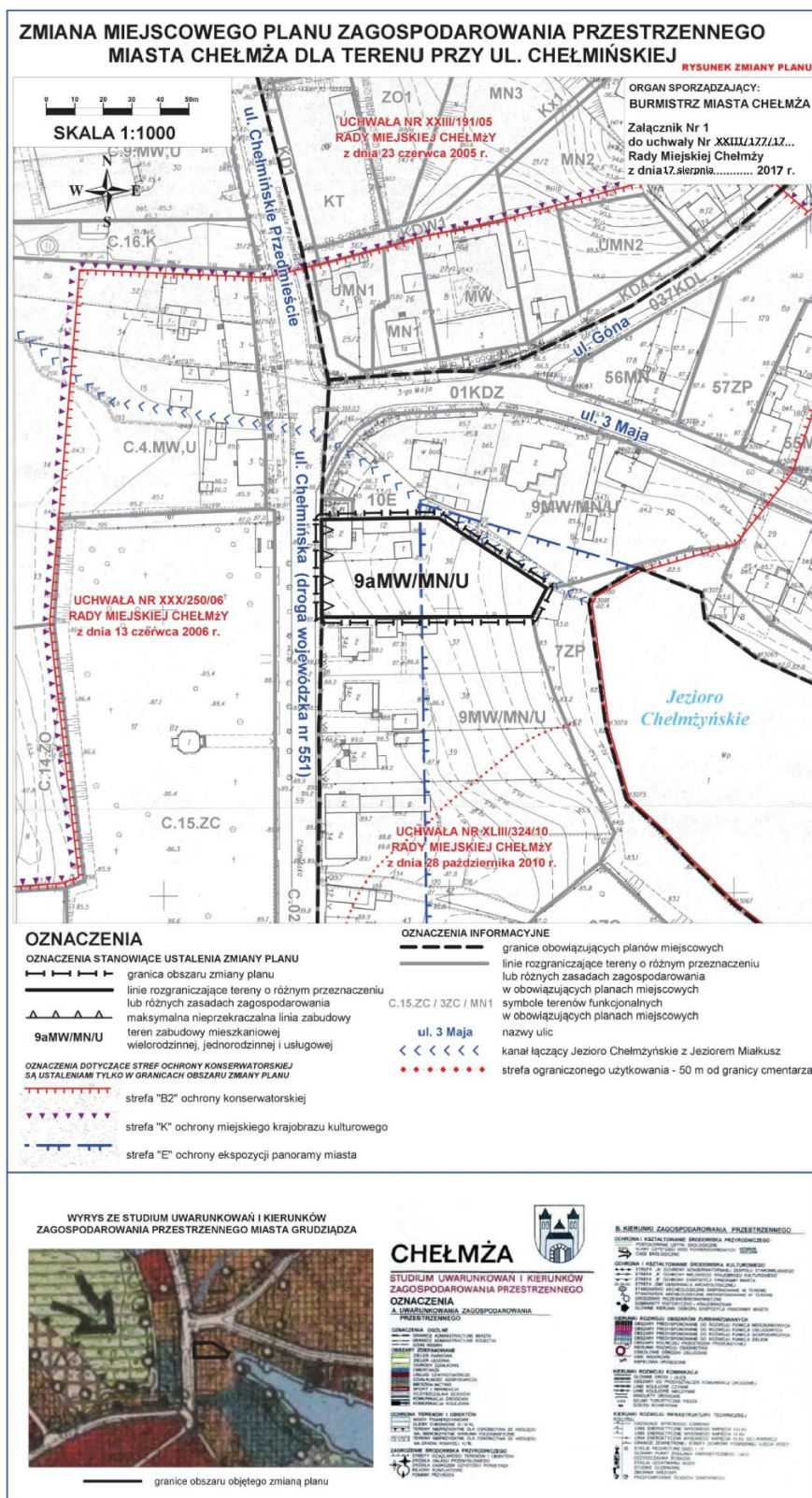
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmży.

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

§ 17. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Miasta Chełmża.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Janusz Kalinowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/177/17
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 17 sierpnia 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/177/17
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 17 sierpnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Chełmża, dla terenu przy ul. Chełmińskiej.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2017 r., poz. 1073), rada gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Stwierdza się, że nie wpłynęły żadne uwagi do zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym nie występuje potrzeba ich rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/177/17
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 17 sierpnia 2017 r.

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

Dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Chełmża, dla terenu przy ul. Chełmińskiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446), zadania własne gminy. W szczególności do zadań własnych należą sprawy m.in.:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 3) 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;
- 4) zieleni gminnej i zadrzewień.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym nie będzie realizowana inwestycja z zakresu budowy drogi oraz infrastruktury technicznej.