

**UCHWAŁA NR XV/120/25
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY**

z dnia 5 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę wielorodzinną przy ul. 3-go Maja w Chełmży.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 14-20, art. 23-26, art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), art. 30, 39, 42, 43, 46 pkt 1, art. 54 i 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1940 i 1881), w celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniających politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w szczególności polegający na ułatwieniu procesu inwestycyjnego na przeznaczonych do tego terenach, w wykonaniu uchwały nr II/14/24 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę wielorodzinną przy ul. 3-go Maja w Chełmży, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, przyjętego uchwałą nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r. i przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu niniejszego planu miejscowego, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę wielorodzinną przy ul. 3-go Maja w Chełmży.

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw i sposób regulacji

§ 1. 1. Ustala się na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej „planem”, tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczone numerem i symbolem literowym, o których mowa w ust. 2.

2. Numer i symbol literowy, o którym mowa w ust. 1, składa się kolejno z:

- 1) numeru terenu w ramach danego przeznaczenia;
- 2) symbolu literowego klasy/klas przeznaczenia terenu.

§ 2. Plan określa ustalenia pogrupowane w dwunastu grupach ustaleń. Są to grupy:

- 1) przeznaczenie terenów, gdzie ustala się przeznaczenie terenów lub zasady ich zagospodarowania, ograniczenia w użytkowaniu terenów, w szczególności zakaz zabudowy oraz określa się w zależności od uwarunkowań i występowania potrzeby:
 - a) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - b) granice obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, przekształceń lub rekultywacji i innych obszarów problemowych,
 - c) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granice ich stref ochrony związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
 - d) granice obszarów pod budowę obiektów handlu wielkopowierzchniowego,
 - e) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
 - f) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - g) granice pomników zagłady i ich stref ochrony,
 - h) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych,
 - i) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - j) granice obszarów przestrzeni publicznej i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, gdzie dla istniejących i projektowanych elementów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności dla: osi i punktów widokowych, dominant kompozycji przestrzennej, charakterystycznych obiektów, ustala się:
 - a) cechy wymagające ochrony,
 - b) cechy wymagające ukształtowania,
 - c) cechy wymagające rewaloryzacji;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, gdzie ustala się zasady wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony środowiska i przyrody, w tym wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody oraz dla:
 - a) terenów górniczych,
 - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu, gdzie ustala się zasady wynikające z potrzeb ochrony krajobrazu oraz zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony krajobrazu, w tym krajobrazów priorytetowych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, gdzie ustala się przedmiot i zasady ochrony oraz określa się obiekty i tereny chronione ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdzie w szczególności określa się zasady umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych, zieleni;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, gdzie ustala się:
- a) obowiązkowo:
- linie zabudowy,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, - maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej,
 - zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalną wysokość zabudowy,
 - gabaryty obiektów,
 - minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
- b) w zależności od potrzeb:
- sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
 - kolorystykę obiektów budowlanych,
 - pokrycie dachów,
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
 - maksymalną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, gdzie ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności:
- a) minimalne lub maksymalne szerokości frontów nowych działek,
- b) minimalne lub maksymalne powierzchnie nowych działek,
- c) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, gdzie ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym określa się:
- a) układ komunikacyjny wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych,
- b) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, gdzie ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym określa się:

- a) układ sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami,
- b) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz inne ustalenia stanowiące, gdzie ustala się zasady zagospodarowania tymczasowego terenów, ograniczenia w użytkowaniu tymczasowym terenów, w szczególności zakaz zabudowy oraz ustala się termin, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie może być wykonywane oraz inne ustalenia;

12) ustalenia dotyczące stawek procentowych, gdzie ustala się wysokości stawek procentowych, na podstawie których określa się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Brak ustaleń w poszczególnych grupach, o których mowa w § 2 oznacza, że przepisy odrębne regulują zagadnienie w sposób dostateczny lub na obszarze planu nie występują uwarunkowania i zagadnienia wymagające szczegółowych regulacji. W szczególności na obszarze planu nie występują:

1) w grupie ustaleń „przeznaczenie terenów”:

- a) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- b) obszary wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, przekształceń lub rekultywacji ani inne obszary problemowe,
- c) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW ani ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
- d) obszary pod budowę obiektów handlu wielkopowierzchniowego,
- e) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- f) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe ani tereny służące organizacji imprez masowych,
- g) pomniki ząglady i ich strefy ochronne,
- h) tereny zamknięte ani strefy ochronne terenów zamkniętych,
- i) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów;

2) w grupie ustaleń „zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu”:

- a) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony środowiska i przyrody,
- b) tereny górnicze,
- c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- d) obszary osuwania się mas ziemnych;

3) w grupie ustaleń „zasady kształtowania krajobrazu”: tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony krajobrazu, w tym krajobrazy priorytetowe;

4) w grupie ustaleń „zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej”: obiekty i tereny dziedzictwa kulturowego

i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wymagające objęcia ochroną ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 4. Załącznikami do niniejszej Uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę wielorodzinną przy ul. 3-go Maja w Chełmży, w skali 1:1000, zwana dalej „częścią graficzną planu”, stanowiąca w całości Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały, zawierająca:
 - a) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określone w Legendzie jako „Ustalenia”,
 - b) informacje zawarte w zależności od potrzeb, niebędące ustaleniami planu miejscowego, określone w Legendzie jako „Informacje”,
 - c) inne elementy:
 - nazwę planu miejscowego,
 - określenie skali w formie liczbowej i liniowej,
 - informację o układzie współrzędnych,
 - informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmża, przyjętego Uchwałą Nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r., z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego wraz z legendą,
 - legendę;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące Załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – stanowiące Załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące Załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały.

Rozdział 2.

Definicje i objaśnienia użytych określeń

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) geometrii dachu – należy przez to rozumieć kształt dachu nad główną bryłą budynku, określony poprzez rodzaj dachu, parametry dachu, takie jak np. kąty nachylenia połaci dachowych i inne cechy; wyróżnia się podstawowe kształty dachu:
 - a) dach płaski – o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°,
 - b) połaciowy – jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, namiotowy itp.; ze względu na nachylenie połaci dachowych wyróżnia się dachy połaciowe:
 - półpłaskie, to jest o kącie nachylenia połaci dachowych 11-22°,
 - strome, to jest o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 22°,
 - mansardowe i półszczytowe, w których występują kąty nachylenia połaci charakterystyczne zarówno dla dachów półpłaskich jak i stromych,

- c) inne – kolebkowy, krzywiznowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy, itp., niezadaszone tarasy o powierzchni maksymalnie 10% powierzchni całkowitej kondygnacji głównej bryły budynku, nad którą znajduje się dach oraz zadaszenia: ganków, werandy, garaży, itp., których zadaszenia nie tworzą jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku jak również zadaszenia lukarn, wykuszy itp. nie zmieniają geometrii dachu;
- 2) dachu dwuspadowym – należy przez to rozumieć formę dachu połaciowego o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę – budynek o dachu dwuspadowym posiada minimum dwie ściany szczytowe; przez formę dachu dwuspadowego rozumie się także dach założony nad budynkiem o bryle złożonej, w którym dachy nad poszczególnymi częściami budynku posiadają formę dachu o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć przebiegającą przez obszar działki linię wyznaczoną w terenie na podstawie części graficznej planu miejscowego, ograniczającą tę część obszaru działki, na którym ustala się możliwość wznoszenia zabudowy; nieprzekraczalna linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 2,0 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggii, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp. jeżeli nie powoduje to naruszenia odległości wyznaczonych w przepisach odrębnych; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu i części podziemnych innych obiektów budowlanych; nie dotyczy urządzeń budowlanych, technicznych, wodnych, infrastruktury technicznej i drogowej;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach planu;
- 5) usługach – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem:
- a) usług publicznych – takich jak: usługi administracji, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi kultu religijnego i czynności religijnych, publiczne usługi: edukacji, nauki, zdrowia i pomocy społecznej, sportu i rekreacji (za wyjątkiem sportu wyczynowego), oraz ogólnodostępne usługi kultury i rozrywki, w tym muzea i biblioteki,
 - b) usług komercyjnych – takich jak: usługi handlu detalicznego, usługi biurowe, usługi turystyki (w tym usługi hotelarskie), usługi gastronomii, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, niepubliczne usługi zdrowia i edukacji, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, usługi handlu hurtowego o powierzchni nie większej niż 150 m² powierzchni użytkowej,
 - c) usług rzemieślniczych – takich jak: szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, itp., oraz innej działalności na zasadzie analogii do wymienionych powyżej nie powodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń,
 - d) usług obsługi pojazdów – takich jak: stacje paliw, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe, itp.;
- 6) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć obiekty pomocnicze takie jak np.: budynki administracyjne, budynki socjalne, świetlice, budynki garażowe, gospodarcze, toalety, portiernie i inne towarzyszące na działce budowlanej zabudowie o funkcjach wskazanych jako przeznaczenie terenu;
- 7) zagospodarowaniu tymczasowym – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, odmienny niż ustalony w ustaleniach planu dla danego terenu dopuszczony na czas określony;

- 8) pasie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o różnej wysokości, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, rodzimych, z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, stanowiący izolację akustyczną, ochroną przed pyłami i spaliniami lub widokową, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 6. 1. Ustala się następujące rodzaje klas przeznaczenia terenów na obszarze planu:

- 1) **MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

2. Rodzaj klasy przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 oznacza możliwość łącznego lub rozłącznego lokalizowania wskazanych klas przeznaczenia terenu.

§ 7. Przeznaczenie terenów dopuszcza, w zależności od potrzeb, lokalizację:

- 1) obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenów;
- 2) zabudowy towarzyszącej;
- 3) urządzeń budowlanych służących potrzebom właścicieli i użytkowników terenów, w tym: urządzeń technicznych związanych z obiektem budowlanym, zapewniających możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, między innymi służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także: przejazdów, ogrodzeń, placów postojowych i placów pod śmietniki;
- 4) infrastruktury technicznej;
- 5) dróg wewnętrznych, dojazdów i dojść;
- 6) urządzeń wodnych i innych form zagospodarowania terenów, w szczególności służących prawidłowemu funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego, niekolidujących z przeznaczeniem terenu;
- 7) zieleni zorganizowanej;
- 8) zbiorników wodnych oraz oczek wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację:

- 1) kempingów i pól biwakowych;
- 2) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii wiatru niestanowiących mikroinstalacji.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. Obowiązuje kształtowanie zabudowy, urządzeń budowlanych i wodnych zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, realizowanymi poprzez pozostałe ustalenia planu.

§ 10. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania terenów, lokalizacja obiektów i zespołów zabudowy oraz kształtowanie ich kompozycji w sposób umożliwiający tworzenie przestrzeni o wysokim standardzie estetycznym, realizowanymi poprzez pozostałe ustalenia planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane, z wyłączeniem:

- 1) przedsięwzięć obsługi komunikacyjnej i z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) innych przedsięwzięć komunikacyjnych, jeżeli procedura oceny oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu na środowisko.

§ 12. Obowiązuje utrzymanie równowagi przyrodniczej poprzez:

- 1) zakaz, bez oczyszczenia, zrzutu wód opadowych z terenów komunikacji drogowej i terenów o innym przeznaczeniu powodującym ponadnormatywne zanieczyszczenie wód opadowych, do gruntu, rowów i do wód powierzchniowych;
- 2) zakaz magazynowania, składowania odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu;
- 3) zakaz kanalizacji cieków naturalnych i rowów melioracyjnych oraz ich zasypywania i obniżania drożności, za wyjątkiem urządzeń wodnych niezbędnych dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej, dróg, organizacji dojazdów, dojazdów i przejazdów;
- 4) nakaz zebrania wierzchniej warstwy gleby przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 5) ograniczenie prac niwelacyjnych do niezbędnego minimum;
- 6) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego;
- 7) zakaz wprowadzania takich zmian stosunków wodnych, które będą prowadziły do przesuszenia terenów obecnie podmokłych, w tym takich które położone są poza granicami planu;
- 8) ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum i przeprowadzanie jej w terminach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 9) nasadzenia rodzimych gatunków drzew i krzewów w celu zwiększenia trwałości biocenoz;
- 10) ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 13. W zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę ochrony środowiska:

- 1) obowiązuje rozbudowa systemu wodociągowego, do czasu realizacji systemu wodociągowego dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia z indywidualnych ujęć wody;
- 2) obowiązuje skanalizowanie terenu i włączenie do gminnego systemu kanalizacyjnego; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość gospodarki ściekami z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań gromadzenia i utylizacji ścieków sanitarnych;
- 3) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, w oparciu o gminny i powiatowy program gospodarki odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1, zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki, w tym poprzez powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych.

§ 14. Na obszarze planu obowiązuje zachowanie warunków akustycznych odpowiednich do ustalonego przeznaczenia terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Przy lokalizacji nowej zabudowy obowiązuje uwzględnienie uwarunkowań hałasowych wynikających z funkcjonowania dróg publicznych oraz zastosowanie rozwiązań chroniących tę zabudowę przed wpływem tego hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg publicznych sąsiadujących z istniejącą zabudową realizuje się z zastosowaniem rozwiązań chroniących tę zabudowę przed wpływem hałasu wynikającego z funkcjonowania dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Obszar planu położony jest poza granicami obszarowych form ochrony przyrody.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 17. Obowiązuje kształtowanie harmonijnego krajobrazu, to jest realizacja zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 18. Nakaz kształtowania przestrzeni publicznych w granicach pasa drogowego dróg publicznych bez barier architektonicznych, w sposób zapewniający dostęp i korzystanie z przestrzeni publicznej przez osoby ze specjalnymi potrzebami.

§ 19. Lokalizacja tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldów wymaga zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 20. 1. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania terenów i form zabudowy w sposób uwzględniający wyznaczone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów nieprzekraczalne linie zabudowy określone na części graficznej planu i w sposób zgodny z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych.

2. W przypadku sytuowania budynków ścianą bez okien i drzwi zwróconą w stronę sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się lokalizację:

- 1) na granicy z sąsiednią działką budowlaną zabudowy towarzyszącej, jeśli na sąsiedniej działce budowlanej znajduje się zabudowa zlokalizowana w odległości mniejszej niż 3 metry od tej samej granicy;
- 2) zabudowy w odległości 1,5 metra od granicy sąsiedniej działki budowlanej jeśli na sąsiedniej działce budowlanej znajdują się budynki zabudowy towarzyszącej zlokalizowane w odległości mniejszej niż 3 metry od tej samej granicy.

3. Realizacja zabudowy zgodnie z ustępem 2 wymaga zachowania przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i warunków ochrony przeciwpożarowej.

4. Dopuszcza się zbliżenie budynków lub tymczasowych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną do granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Jeżeli ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie minimalnych odległości od dróg publicznych wynikających z przepisów odrębnych.

§ 21. 1. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania terenu i form zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wskaźnikami kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Wyznaczone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą obiektów budowlanych związanych z budową systemów infrastruktury technicznej oraz dróg i ciągów pieszych.

3. Dopuszcza się maksymalną wysokość budowli:

- 1) związanych z infrastrukturą techniczną: 25 m;
- 2) dla pozostałych budowli: 10 m.

4. Wyznaczona w ustaleniach szczegółowych maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Budowa nowego obiektu, rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc do parkowania.

2. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) co najmniej jednego miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) co najmniej dwa miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni lokalu lub budynku usługowego;
- 2) sposób realizacji – dowolny.

3. Ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1300 m², z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ustalenie dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek nie dotyczy działek pod:

- 1) lokalizację infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację dróg;
- 3) wydzielenia na powiększenie sąsiadującej działki budowlanej.

Rozdział 7.

Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 24. 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontów nowych działek – 30 m;
- 2) maksymalna powierzchnia nowych działek – 2500 m²;
- 3) kąt położenia granic działek gruntu w stosunku do pasa drogowego – 60° do 120°.

2. Wyznaczone w ust. 1 graniczne parametry nowych działek nie obowiązują, dla działek przewidzianych dla lokalizacji budowli i budynków systemów infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 25. 1. Obszar objęty planem obsługiwany jest przez układ komunikacyjny tworzony przez system drogowy, w skład którego wchodzi drogi publiczne klasy dojazdowej – oznaczone na części graficznej planu numerami i symbolem literowym 1KDD i 2 KDD.

2. Ustala się, oznaczone na części graficznej planu, powiązania systemu drogowego obsługującego obszar objęty planem, o którym mowa w ust. 1, z układem zewnętrznym poprzez wybiegające poza obszar objęty niniejszym planem ciągi dróg.

§ 26. Ustala się parametry dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, o których mowa w § 7 pkt 5:

- 1) minimalna szerokość pasa drogowego – 6 m;
- 2) minimalne wymiary placu do zawracania samochodów – 12,5 m x 12,5 m.

§ 27. 1. Na terenach dróg publicznych, o których mowa w § 25 ust. 1, w granicach pasa drogowego wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych innych niż:

- 1) droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, w tym miejsca parkingowe, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 2) użytkowe obiekty małej architektury służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenu, jak: wiaty przystankowe, kosze na odpady, ławki, oświetlenie, szyldy i tablice informacyjne;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) zieleń przydrożna/przyuliczna.

2. Lokalizacja, w liniach rozgraniczających drogi, nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wymaga:

- 1) dostosowania obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy;
- 2) braku kolizji z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) nie powodowania istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej, pieszej.

§ 28. Na obszarze planu obowiązuje organizacja wszystkich przejść dla pieszych przez drogi w sposób umożliwiający płynne połączenie powierzchni chodnika i powierzchni jezdni, bez uskoków.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 29. 1. W zakresie sieci elektroenergetycznej obowiązuje budowa nowych i rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze objętym planem.

2. Dopuszcza się:

- 1) remont, przebudowę, rozbiórkę istniejących linii elektroenergetycznych;
- 2) skablowanie istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej;
- 3) zmianę przebiegu sieci elektroenergetycznej;
- 4) sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

3. Ustalenie ust. 2 pkt 4 nie dotyczy granicy działki z działką drogową.

4. Istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci.

§ 30. 1. W zakresie sieci wodociągowej obowiązuje rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do obsługi zabudowy na całym obszarze objętym planem.

2. Obowiązuje wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe lub inne zabezpieczenie terenu w zakresie przeciwpożarowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Rozbudowa sieci wodociągowej wymaga zapewnienia w niezbędnym zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

§ 31. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje budowa sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do obsługi zabudowy na całym obszarze objętym planem.

§ 32. Obowiązuje, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1, odprowadzenie wód deszczowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

§ 33. W zakresie sieci gazowej dopuszcza się budowę sieci gazowej oraz związanych z nią obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w gaz zabudowy na całym obszarze objętym planem.

§ 34. W zakresie sieci telekomunikacyjnej obowiązuje budowa sieci teletechnicznej, telekomunikacyjnej i sieci teleinformatycznej, w zakresie niezbędnym do wyposażenia w nią zabudowy na całym obszarze objętym planem.

§ 35. Wyklucza się lokalizację nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

§ 36. Obowiązuje zaopatrzenie zabudowy w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

§ 37. Na obszarze objętym planem obowiązuje zabezpieczenie w niezbędnym zakresie: systemu alarmowego i systemu wczesnego ostrzegania, alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę pitną oraz innych obiektów i urządzeń służących realizacji zadań obrony cywilnej mających na celu zapewnienie ochrony ludności przed niebezpieczeństwami wynikającymi z działań wojennych, klęsk żywiołowych i zagrożeń środowiskowych.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz inne ustalenia stanowiące

§ 38. Wyklucza się tymczasowe zagospodarowanie, z zastrzeżeniem tymczasowego zagospodarowania związanego z budową infrastruktury technicznej i realizacją inwestycji zgodnych z ustaleniami planu.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MW-U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 39. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Spośród usług dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług komercyjnych lub rzemieślniczych.

Rozdział 2.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 40. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, w odległości:

- 1) 6 m od granicy z terenem oznaczonym numerem i symbolem literowym 1KDD;
- 2) 6 m od granicy z terenem oznaczonym numerem i symbolem literowym 2KDD.

2. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 30%.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%.

4. Ustala się nadziemną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 1,2.

5. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – 1,8.

6. Ustala się, z zastrzeżeniem § 21 ust. 4, następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej: 13 m,
 - b) towarzyszącej: 6 m;
- 2) gabaryty zabudowy:
 - a) forma zabudowy: dowolna,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
 - c) geometria dachu: dach połaciowy jednospadowy lub wielospadowy o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych – 45°.

§ 41. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 22.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 42. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

DZIAŁ IV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 2MW-U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 43. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Spośród usług dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług komercyjnych lub rzemieślniczych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 44. Obowiązuje realizacja oznaczonego na części graficznej planu pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 5 m od granicy planu.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 45. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, w odległości:

- 1) 6 m od granicy z terenem oznaczonym numerem i symbolem literowym 1KDD;
- 2) 6 m od granicy z terenem oznaczonym numerem i symbolem literowym 2KDD;
- 3) 10 m od granicy planu.

2. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 40%.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%.

4. Ustala się nadziemną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej:

- 1) minimalna: 0,01;
- 2) maksymalna: 1,2.

5. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – 1,8.

6. Ustala się, z zastrzeżeniem § 21 ust. 4, następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo - usługowej: 10 m,
- b) pomocniczej: 6 m;

2) gabaryty zabudowy:

- a) forma zabudowy: dowolna,
- b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;

3) geometria dachu: dach jednospadowy lub wielospadowy o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych – 45°.

§ 46. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 22.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 47. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

DZIAŁ V.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1KDD i 2KDD

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 48. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: KDD – teren drogi dojazdowej.

2. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na części graficznej planu liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 1KDD – po części działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem: 332, obręb ewidencyjny 09;

- 2) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 2KDD – po części działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem: 332, obręb ewidencyjny 09.

Rozdział 2.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 49. 1. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego – zgodnie z częścią graficzną planu.

2. Dla terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 1KDD ustala się minimalną szerokość pasa drogowego – 10 m.

3. Ustala się urządzenie drogi dojazdowej jako ulicy z chodnikiem przynajmniej po jednej stronie jezdni.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 50. Dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

DZIAŁ VI.

Przepisy końcowe

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmża.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Chełmży

Marcin Murawski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/120/25
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 5 czerwca 2025 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

Dotyczy: projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę wielorodzinną przy ul. 3-go Maja w Chełmży.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), rada gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Konsultacje społeczne w sprawie projektu planu zagospodarowania odbyły się w dniach od **7 kwietnia 2025 r. do dnia 9 maja 2025 r.** Spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego odbyło się 23 kwietnia 2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta Chełmży. Dyżur projektanta planu odbył się w dniu 16 kwietnia 2025 r.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/120/25
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 5 czerwca 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W CHEŁMŻY
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pod zabudowę wielorodzinną przy ul. 3-go Maja w Chełmży.

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.), należą następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty:

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

II. Budowa dróg

W granicach zmiany planu nie przewiduje się nowych inwestycji w zakresie komunikacji, w tym budowy gminnych dróg, ulic, mostów i placów.

III. Sieci infrastruktury technicznej

Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie planuje się inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy, których realizacja następuje z budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XV/120/25

Rady Miejskiej Chełmży

z dnia 5 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

do uchwały nr XV/120/25 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 5 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę wielorodzinną przy ul. 3-go Maja w Chełmży.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (zwany dalej „planem”) został opracowany na podstawie Uchwały Nr II/14/24 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 23 maja 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę wielorodzinną przy ul. 3-go Maja w Chełmży. Teren objęty planem położony jest w północnowschodniej części miasta Chełmża, w obrębie ewidencyjnym nr 09, przy ul. 3-go Maja. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 2,61 ha.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu położonego pomiędzy ulicą Rybaki, Górną, wschodnią granicą administracyjną miasta oraz brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego, przyjętego Uchwałą nr XLIII/324/10 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 października 2010 r. Zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wejście w życie planu miejscowego, uchwalonego niniejszą Uchwałą, powoduje utratę mocy tej części obowiązującego planu miejscowego, która odnosi się do objętego nim terenu.

Głównym celem opracowania planu jest wprowadzenie nowych form budownictwa społecznego oraz zainicjowanie działań, mających na celu zwiększenie zasobu mieszkaniowego w segmencie budownictwa wielorodzinnego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: plan, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zawiera regulacje zmierzające do komponowania przestrzeni w sposób harmonijny oraz kontynuowania lokalnych zasad kształtowania architektury budynków i zespołów zabudowy;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju: plan, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawiera regulacje zmierzające do utrzymania równowagi przyrodniczej i kształtowania zabudowy, urządzeń budowlanych oraz wodnych zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju;

3) walory architektoniczne i krajobrazowe: plan, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zawiera regulacje zmierzające do kształtowania przestrzeni w sposób harmonijny, nawiązujący do istniejącej zabudowy i krajobrazu, oraz kontynuowania lokalnych zasad kształtowania architektury budynków i zespołów zabudowy;

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu: plan, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawiera regulacje zmierzające do kształtowania zabudowy, urządzeń budowlanych i wodnych zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska, ochrony istniejących zasobów wodnych,

racjonalnego gospodarowania wodami oraz ograniczania wykorzystania gruntów rolnych na cele nie związane z rolnictwem; ustalenia planu m.in. także:

- ograniczają lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- wprowadzają zapisy nakierowane na utrzymanie równowagi przyrodniczej,
- wprowadzają zapisy ograniczających szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe,
- nie przeznaczają nowych gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie przyrody oraz udokumentowane złoża kopalin;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obiekty i tereny dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wymagające objęcia ochroną ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411): plan, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawiera regulacje zmierzające do zapewnienia ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami; ustalenia planu m.in.:

- wprowadzają obowiązek zapewnienia w niezbędnym zakresie zaopatrzenia wodnego do gaszenia pożarów,
- wprowadzają obowiązek zabezpieczenia na obszarze objętym planem w niezbędnym zakresie: systemu alarmowego i systemu wczesnego ostrzegania, alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę pitną oraz innych obiektów i urządzeń służących realizacji zadań obrony cywilnej mających na celu zapewnienie ochrony ludności przed niebezpieczeństwami wynikającymi z działań wojennych, klęsk żywiołowych i zagrożeń środowiskowych,
- w przestrzeniach publicznych wykluczają zagospodarowanie z barierami architektonicznymi;
- ustalają obowiązek organizacji wszystkich przejść dla pieszych przez drogi w sposób umożliwiający płynne, bezkolizyjne połączenie powierzchni chodnika i powierzchni jezdni,
- realizują potrzeby dotyczące liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

7) walory ekonomiczne przestrzeni: plan, w szczególności w grupie ustaleń dotyczącej przeznaczenia terenów, zawiera regulacje zmierzające do ekonomicznego gospodarowania gruntami i przestrzenią; ustalenia planu nie wyznaczają nowych terenów pod zabudowę ale dopuszczają zabudowę w zasięgu istniejących sieci infrastruktury technicznej (kontynuacja istniejących struktur), co pozwoli na racjonalne wykorzystanie przestrzeni wraz z jednoczesnym obniżeniem kosztów obsługi infrastrukturą techniczną, a ustalone wskaźniki pozwolą na podnoszenie walorów ekonomicznych terenów objętych tym planem;

8) prawo własności: plan, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: przeznaczenia terenów, zasad kształtowania form zabudowy oraz wskaźnikach kształtowania zagospodarowania terenu zawiera regulacje respektujące prawo własności; ponadto

w procedurze sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa m.in. poprzez uwzględnienie wniosków do projektu planu;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan zawiera regulacje zgłoszone i wymagane przez właściwe organy związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa; ponadto w procedurze sporządzania planu jej projekt został uzgodniony z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) potrzeby interesu publicznego: plan, w szczególności w grupie ustaleń dotyczącej przeznaczenia terenów, zawiera regulacje zmierzające do ochrony interesu publicznego oraz uwzględniające jego potrzeby; ustalenia planu m.in.:

- zapewniają warunki do racjonalnego wykorzystania przestrzeni,
- wprowadzają obowiązek kształtowania zagospodarowania terenów, lokalizacji obiektów i zespołów zabudowy oraz kształtowania ich kompozycji w sposób umożliwiający tworzenie przestrzeni o wysokim standardzie estetycznym;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan, w szczególności w grupie ustaleń dotyczącej zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawiera regulacje zmierzające do zapewnienia rozwoju i właściwego utrzymania istniejących systemów infrastruktury technicznej, rozwoju nowych systemów oraz uwzględnia potrzeby rozwoju sieci szerokopasmowych;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt planu był sporządzany przy udziale społeczeństwa zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

-o przystąpieniu do sporządzenia projektu przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ogłoszono w prasie, na tablicy ogłoszeń, wyznaczając termin na składanie wniosków,

-zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono konsultacje społeczne, po uprzednim ogłoszeniu i obwieszczeniu o ich rozpoczęciu, sposobie, miejscach i terminie prowadzenia konsultacji społecznych,

-wszelkie ogłoszenia oraz projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Miasta Chełmża;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: projekt planu był sporządzany zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; wszelkie ogłoszenia oraz projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Miasta Chełmża;

14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu zawierają zapisy o konieczności zapewnienia zaopatrzenia w wodę zabudowy na całym obszarze objętym zmianą planu;

15) potrzeby zapobiegania awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: plan, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawiera regulacje;

- dotyczące magazynowania, składowania odpadów i substancji niebezpiecznych,
- wykluczające lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć potencjalnie znacząco mogących oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć dotyczących obsługi komunikacyjnej z infrastruktury technicznej,
- nakazujące zachowanie odpowiednich warunków akustycznych, a przy lokalizacji nowej zabudowy uwzględnienie uwarunkowań hałasowych wynikających z funkcjonowania dróg publicznych oraz zastosowanie odpowiednich rozwiązań chroniących tę zabudowę przed hałasem;

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: plan obejmuje obszar zlokalizowany w zurbanizowanej tkance miejskiej. W obowiązującym planie miejscowym obszar ten przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową. Ustalenia planu również nie wprowadzają dla tego obszaru rolniczego sposobu użytkowania i zagospodarowania przestrzeni.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Burmistrz brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym wnioski zgłoszone do aktów planowania przestrzennego. W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono szereg analiz, w tym ekonomicznych i środowiskowych. Do projektu planu wykorzystano Opracowanie ekofizjograficzne, oraz Prognozę oddziaływania na środowisko. Wprowadzone do planu zmiany w zagospodarowaniu terenów oraz sposobach korzystania z nich uwzględniają zarówno potrzeby ochrony stanu istniejącego ich zagospodarowania jak również wyniki przeprowadzonych analiz oraz konsultacji społecznych, ważąc interes publiczny i interesy prywatne.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia planu uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni m.in. poprzez:

- 1) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach położonych w sąsiedztwie terenów o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie i kontynuację istniejących terenów zabudowanych oraz w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych, co pozwoli na racjonalne wykorzystanie przestrzeni wraz z jednoczesnym obniżeniem kosztów obsługi infrastrukturą techniczną oraz ograniczeniem transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w pobliżu istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) wykorzystanie istniejących powiązań drogowych oraz wprowadzenie rozwiązań w celu podniesienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, maksymalnego wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Miejscow plan zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę wielorodzinną przy ul. 3-go Maja w Chełmży jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chełmży w latach 2018-2024, który stanowi Załącznik do Uchwały Nr LIV/413/24 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 18 marca 2024 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży za okres od 2018 - 2024 roku.

Plan uwzględnia uniwersalne planowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Ustalenia zawarte w treści planu służą zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez:

- wykluczenie w przestrzeniach publicznych zagospodarowania z barierami architektonicznymi,
- obowiązek organizacji wszystkich przejść dla pieszych przez drogi w sposób umożliwiający płynne, bezkolizyjne połączenie powierzchni chodnika i powierzchni jezdni,
- realizację ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń planu nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Ustalenia planu nie przewidują realizacji nowych inwestycji obciążających budżet publiczny, jego uchwalenie nie przyczyni się również do wzrostu wpływów do budżetu gminy wynikających z tytułu podatków od nieruchomości naliczanych od wyznaczonych terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym.

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w zakresie oraz zgodnie z procedurą wskazaną ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Chełmża, przyjętego Uchwałą Nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r., a dla projektu planu została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko. Wobec powyższego przyjęcie niniejszej Uchwały staje się zasadne.