

**UCHWAŁA NR XXIII/162/26
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY**

z dnia 29 stycznia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczącego terenu przy ul. gen. Józefa Hallera 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 2025 r. poz. 1153 i 1436) oraz art. 14-20, art. 23-26 i art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) 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 XIII/102/25 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 3 kwietnia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczącego terenu przy ul. gen. Józefa Hallera w Chełmży, po stwierdzeniu, że plan miejscowy 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. i przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu niniejszego planu miejscowego,

uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dotyczący terenu przy ul. gen. Józefa Hallera 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, o których mowa w ust. 2.

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

- 1) kolejnego numeru terenu w ramach przeznaczenia;
- 2) symbolu 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, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów, w tym zakaz zabudowy i określa się w zależności od występujących uwarunkowań i potrzeb:
 - a) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - b) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz wymagających przekształceń lub rekultywacji,
 - c) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
 - d) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - e) granice pomników zagłady i ich stref ochronnych,
 - f) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**, gdzie ustala się:
 - a) dla istniejących i projektowanych elementów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności dla: osi i punktów widokowych, dominant kompozycji przestrzennej, charakterystycznych obiektów – ich cechy wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji,

- b) wynikające z nich sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**, gdzie ustala się:
- a) wynikające z nich sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- b) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) **zasady kształtowania krajobrazu**, gdzie ustala się:
- a) wynikające z nich sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- b) granice i sposoby zagospodarowania 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 planu miejscowego i wynikające z nich sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 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, w tym określa się wynikające z nich sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**, gdzie ustala się:
- a) obowiązkowo:
- linie zabudowy,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
 - maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy,
 - 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 miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 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,
 - linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
- 8) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem miejscowym, w której określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalne lub maksymalne:
- a) szerokości frontów działek,
- b) powierzchnie działek,

- c) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**, gdzie 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 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:
- a) wynikające z nich sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, jak również określa się termin, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane,
 - b) dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - c) dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) **ustalenia dotyczące stawek procentowych**, gdzie ustala się wysokości stawek procentowych, na podstawie których określa się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości.

§ 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, zagadnienia ani potrzeby 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 rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - c) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji,
 - d) obszary pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - e) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
 - f) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe ani tereny służące organizacji imprez masowych,
 - g) pomniki zabytki i ich strefy ochronne,
 - h) tereny zamknięte ani strefy ochronne terenów zamkniętych;
- 2) w grupie ustaleń „zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego”: istniejące ani projektowane elementy zagospodarowania przestrzennego, w szczególności: osie i punkty widokowe, dominanty kompozycji przestrzennej, charakterystyczne obiekty;
- 3) w grupie ustaleń „zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu”:
 - a) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
 - b) tereny górnicze,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) w grupie ustaleń „zasady kształtowania krajobrazu”: krajobrazy priorytetowe.

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

- 1) część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczącego terenu przy ul. gen. Józefa Hallera 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) „planie” – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą Uchwałą;
- 5) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 6) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach planu;
- 7) „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.
- 8) „zabudowie towarzyszącej” – rozumie się przez to wolnostojące obiekty pomocnicze, budynki garażowe, gospodarcze i inne towarzyszące na działce budowlanej zabudowie o funkcjach wskazanych jako przeznaczenie terenu;
- 9) „zagospodarowaniu tymczasowym” – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, odmienny niż ustalony w ustaleniach planu dotyczących przeznaczenia terenu, dopuszczony na czas określony; zasady tymczasowego zagospodarowania terenów określają ustalenia planu;
- 10) „pasie nasadzeń 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, ochronną przed pyłami i spalinami 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) **U** – teren usług.

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, w sposób niekolidujący 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;
- 4) obiektów handlu obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 5) wysypisk odpadów komunalnych i składowisk odpadów przemysłowych.

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 komunikacyjnych i z zakresu infrastruktury technicznej,
- 2) innych przedsięwzięć, 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) nakaz zebrania wierzchniej warstwy gleby przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 4) ograniczenie prac niwelacyjnych do niezbędnego minimum;
- 5) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego;

- 6) zakaz wprowadzania takich zmian stosunków wodnych, które będą prowadziły do przesuszenia terenów obecnie podmokłych, w tym takich które położone są poza granicami planu;
- 7) ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum i przeprowadzanie jej w terminach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 8) nasadzenia rodzimych gatunków drzew i krzewów w celu zwiększenia trwałości biocenozy;
- 9) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

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

- 1) obowiązuje rozbudowa systemu wodociągowego; obowiązuje podłączenie zabudowy do gminnego systemu wodno-kanalizacyjnego;
- 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.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 16. Obowiązuje lokalizacja zabudowy o parametrach i w sposób pozwalający na kształtowanie harmonijnego krajobrazu, realizowana zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. 1. Dla fragmentu historycznego układu urbanistycznego miasta Chełmży położonego w granicach planu ustala się, oznaczoną na części graficznej planu, strefę „B” ochrony konserwatorskiej – ochrony struktur przestrzennych o wartościach kulturowych poza zespołem staromiejskim.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1., ustala się następujący zakres ochrony:

- 1) nakaz zachowania historycznego podziału działek;
- 2) nakaz zachowania zieleni wysokiej towarzyszącej zabudowie;
- 3) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji zabudowy, utrzymanej w gamie barw ziemi, np. w odcieniach „cieplej” szarości, naturalnego piasku;
- 4) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie: usytuowania, gabarytu i formy architektonicznej nawiązującej do zabudowy o wartości historyczno-kulturowej na zasadzie „dobrego sąsiedztwa”;
- 5) wyklucza się możliwość budowy budynków stanowiących dominanty wielkogabarytowe, łączące w bryle kilka działek;
- 6) nakaz prowadzenia robót budowlanych, w tym związanych z zagospodarowaniem terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 18. 1. Ochroną obejmuje się położone w granicach strefy, o której mowa w § 17 ust. 1, oznaczone na części graficznej planu zabytkowe budynki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków:

- 1) Progimnazjum Realne, obecnie Zespół Szkół Ponadpodstawowych wraz z salą gimnastyczną, zlokalizowane przy ul. Hallera 23;
- 2) kamienica położona przy ul. Hallera 27;
- 3) kamienica położona przy ul. Hallera 31;
- 4) willa Nova Deutsches Vereinhaus, obecnie szkoła muzyczna, zlokalizowana przy ul. Hallera 25.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) nakaz utrzymania nawierzchni z kostki kamiennej na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr 39, obręb ewidencyjny 03;
- 2) nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tj. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych wraz z stolarką, z zastrzeżeniem § 17 ust. 2;
- 3) zakaz ocieplania elewacji zabudowy budynków;
- 4) nakaz zachowania witraży osadzonych w stolarce okiennej i drzwiowej w budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1;
- 5) w przypadku złego zachowania stolarki okiennej i drzwiowej w budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, obowiązuje nakaz jej odtworzenia według przekazów ikonograficznych.

§ 19. 1. Na obszarze planu wyznacza się strefę „K” ochrony miejskiego krajobrazu kulturowego.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) ochronę ekspozycji obiektów historycznych tworzących historyczny krajobraz miasta;
- 2) podkreślenie lokalnych dominant historycznej zabudowy;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej.

§ 20. 1. Ochroną obejmuje się znaczone na części graficznej planu murowane ogrodzenie o wartości historyczno-kulturowej.

2. Obowiązuje ochrona ogrodzenia, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zachowania istniejącego przebiegu, historycznej formy i użytych materiałów.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 21. Nakaz kształtowania przestrzeni publicznych bez barier architektonicznych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 22. 1. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania przestrzennego 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 ust. 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 szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie minimalnych odległości od dróg publicznych wynikających z przepisów odrębnych.

§ 23. 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 dla terenów 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: 20 m;
- 2) dla pozostałych budowli: 10 m.

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

§ 24. 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 1000 m² powierzchni lokalu lub budynku usługowego;
- 2) w budynkach o funkcji mieszanej wskaźniki ustalone w pkt 1 stosuje się odpowiednio;
- 3) sposób realizacji – dowolny.

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

§ 25. Istniejące w dniu uchwalenia planu budynki, które nie spełniają ustalonych planem zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu uznaje się za zgodne z planem. Dla budynków tych dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejących: formy dachu, kąta nachylenia połaci dachowych, ich kolorystyki lub dostosowanie ich do ustalonych planem wskaźników;
- 2) taką ich rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę, która ma na celu poprawę ich bezpieczeństwa użytkowania, funkcjonalności, modernizację, polepszenie ich parametrów charakterystyki energetycznej, która nie będzie powodowała przekroczenia wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy istniejących w dniu uchwalenia planu o więcej niż 10% tej wartości;
- 3) ich odbudowę, która nie spowoduje przekroczenia wartości wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy istniejących w dniu uchwalenia planu o więcej niż 10% tej wartości;
- 4) zmianę sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na użytkowe.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna szerokość frontów nowych działek – 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowych działek – 1000 m²;

3) kąt położenia granic działek gruntu w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi – 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 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 27. Ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym tworzonym przez system drogowy, w skład którego wchodzi położone poza granicami planu drogi publiczne.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 28. 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.

§ 29. 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.

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

§ 31. 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.

§ 32. W zakresie sieci gazowej obowiązuje rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w gaz zabudowy na całym obszarze objętym planem.

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

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

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

§ 36. 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 11.

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

§ 37. 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

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

2. Dopuszcza się lokalizację poszczególnych funkcji:

- 1) w jednym budynku bez ustalania proporcji między poszczególnymi funkcjami;
- 2) w odrębnych budynkach.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 39. Obowiązuje realizacja oznaczonego na części graficznej planu pasa nasadzeń zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4 m od granicy planu. Dopuszcza się zajęcie tego pasa pod obiekty budowlane, w tym utwardzenie terenu, małą architekturę, urządzenia sportowe, boiska, na powierzchni nie większej niż 50% pasa.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 40. Teren położony jest w granicach oznaczonej na części graficznej planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej – ochrony struktur przestrzennych o wartościach kulturowych poza zespołem staromiejskim, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 17.

§ 41. Teren położony jest w granicach oznaczonej na części graficznej planu strefy „K” ochrony miejskiego krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 19.

§ 42. Dla obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 18.

§ 43. W granicach terenu znajduje się murowane ogrodzenie, dla którego obowiązują przepisy ogólne w § 20.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

- 1) 6 m od wschodniej granicy planu;
- 2) wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.

2. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 50%.

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

- 1) dla obszaru działki o identyfikatorze 041501_1.0003.38/1: 10%;
- 2) dla pozostałej części terenu: 20%.

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 budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – 1,8.

6. Ustala się, z zastrzeżeniem § 23 ust. 4, następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej, mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowo-przemysłowej, usługowo-przemysłowej: 12 m,
- b) budynku, o którym mowa w § 18 ust. 1 pkt 4: 10 m,
- c) towarzyszącej: 6 m;

2) gabaryty zabudowy:

- a) forma zabudowy: dowolna,
- b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
- c) geometria dachu:
 - dach płaski,
 - połaciowy dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych – 11°-50°.

§ 45. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 24.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 46. 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 IV.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1U

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 47. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: U - teren usług.

2. Spośród usług dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług publicznych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 48. Obowiązuje realizacja oznaczonego na części graficznej planu pasa nasadzeń zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4 m od granicy planu. Dopuszcza się zajęcie tego pasa pod obiekty budowlane, w tym utwardzenie terenu, małą architekturę, urządzenia sportowe, boiska, na powierzchni nie większej niż 50% pasa.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 49. Teren położony jest w granicach oznaczonej na części graficznej planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej – ochrony struktur przestrzennych o wartościach kulturowych poza zespołem staromiejskim, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 17.

§ 50. Teren położony jest w granicach oznaczonej na części graficznej planu strefy „K” ochrony miejskiego krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 19.

§ 51. Dla obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 18.

§ 52. W granicach terenu znajduje się murowane ogrodzenie, dla którego obowiązują przepisy ogólne w § 20.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

- 1) 6 m od wschodniej granicy planu;

- 2) wyznaczonej przez istniejące w dniu uchwalenia planu budynki.
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: 20%.
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: 1,5.
5. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – 2,0.
6. Ustala się, z zastrzeżeniem § 23 ust. 4, następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej: 27 m,
 - b) pomocniczej: 6 m;
 - 2) gabaryty zabudowy:
 - a) forma zabudowy: dowolna,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna,
 - c) geometria dachu:
 - dach płaski,
 - dach połaciowy dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych – 11°-65°.
- § 54. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 24.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych

§ 55. 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.

Przepisy końcowe

§ 56. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmża.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Chełmży

Marcin Murawski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, DOTYCZĄCY OBSZARU PRZY UL. GEN. JÓZEFA HALLERA
W CHEŁMŻY

SKALA: 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁMŻY
SKALA: 1:25 000

OZNACZENIA
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
A. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OZNACZENIA OGÓLNE
GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
GRANICE ADMINISTRACYJNE SOŁECTW
OBSZARY ZDEFINIOWANE
ZIELEŃ PARKOWA
ZIELEŃ ŁĘGOWA
OGRODY OSOBLIWYCH
GWENTARZE
USŁUGI CENTROTWORCZE
OSIADALNOŚĆ GOSPODARSTWA
MIESZKALNICTWO
SPORT I REKREACJA
OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
KOMUNIKACJA DROGOWA
KOMUNIKACJA KOLEJOWA
OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
WODY POWIERZCHNIOWE
OBSZARY CHRONIONE W I IV KL.
TERENY NIEPRZYDATNE DLA OSADNICTWA ZE WZGLĘDU NA NEKORZYSTNE WARUNKI PŁOCCOWE
TERENY NIEPRZYDATNE DLA OSADNICTWA ZE WZGLĘDU NA SPADKI POWYŻEJ 12 %
B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
STREFA „A” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU STAROMIEJSKIEGO
STREFA „K” OCHRONY MIEJSKIEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE NIEKSPONOWANE W TERENIE
KIERUNKI ROZWOJU OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH
OBSZARY PREDYSPONOWANE DO ROZWOJU FUNKCJI MIESZKANIOWYCH
OBSZARY PREDYSPONOWANE DO ROZWOJU FUNKCJI USŁUGOWYCH
OBSZARY PREDYSPONOWANE DO ROZWOJU FUNKCJI GOSPODARZYCH
OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI
GŁÓWNE DROGI I ULICE
KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
PRZEPOMPOWANIE ŚCIEKÓW SANITARNYCH

Legenda:
USTALENIA
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
Oznaczenie terenów:
00A-B symbol klasy/klas przeznaczenia terenu
numer terenu w ramach przeznaczenia
Przeznaczenie terenów:
MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
U teren usług
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
nieprzekraczalne linie zabudowy
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
pas nasadzeń zieleni izolacyjno-krajobrazowej
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
strefa „B” ochrony konserwatorskiej – ochrony struktur przestrzennych o wartościach kulturowych poza zespołem staromiejskim
strefa „K” ochrony miejskiego krajobrazu kulturowego
objęte ochroną ustaleniami planu obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków
objęte ochroną ustaleniami planu murowane ogrodzenie o wartościach historyczno-kulturowych
INFORMACJE
granice obszaru objętego opracowaniem planu
obszar historycznego układu urbanistycznego miasta Chełmży

Id: 4BAF8737-3956-4822-848D-4BF2653D4D7D. Podpisany
planu, wynikające z obowiązujących planów miejscowych

Strona 1

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/162/26

Rady Miejskiej Chełmży

z dnia 29 stycznia 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY

o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczącego terenu przy ul. gen. Józefa Hallera w Chełmży.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Chełmży w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Chełmży uwag wraz z uzasadnieniem	Uzasadnienie
1.	05.12.2025 r.	Zespół Szkół Ponadpodstawowych w Chełmży	1. (załącznik graficzny do uchwały oraz § 53 ust. 1 pkt 2) – Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii od południowej granicy planu. Proszę o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na granicy działki budowlanej nawiązując do istniejącej Sali gimnastycznej wzdłuż ulicy księdza Piotra Skargi (...) wzdłuż południowej granicy planu. Uzasadnienie: Podtrzymanie dotychczasowych ustaleń uchwały nr XXX/250/06 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 13 czerwca 2006 r. 2. (§ 18 ust. 2 pkt 5) całkowite usunięcie punktu. Uzasadnienie: ustalenia punktu odnoszą się do stolarki okiennej i drzwiowej, dla której wymagania określono także w §18 ust. 2 pkt 2. W chwili obecnej, stolarka okienna została wykonana z materiału PCV w systemie dwuszybowym. W przypadku zachowania punktu, Inwestor podczas wymiany lub naprawy istniejącej stolarki, byłby zobowiązany do odtworzenia okien i stosowania rozwiązań historycznych z przełomu	Dz. nr 33/3, 33/4, 34, 60, 35, 36, 37, 38/1, 38/2, 39 obręb 03	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Linia zabudowy wzdłuż południowej granicy planu została usunięta. Zostały podtrzymane dotychczasowe ustalenia uchwały nr XXX/250/06 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 13 czerwca 2006 r. Ustalenie § 18 ust. 2 pkt 5 projektu planu miejscowego (dotyczący historycznej stolarki okiennej i drzwiowej) stanowi ustalenie z grupy „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej” i jest jednym z warunków wprowadzonych przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Usunięcie przedmiotowego zapisu byłoby nieuzasadnione ze względów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków miasta Chełmża.

			XIX i XX wieku, które nie spełniają obecnie obowiązujących przepisów dotyczących izolacyjności cieplnej oraz bezpieczeństwa. 3. (§24 ust. 2 pkt 1 lit b) poprzez zmianę parametru miejsc postojowych na 1000 m² (...) co najmniej dwa miejsca do parkowania na każde 1000 m² powierzchni lokalu lub budynku usługowego. Uzasadnienie: brak możliwości spełnienia warunku z uwagi na wielkość działki budowlanej i obowiązujące przepisy sytuowania miejsc postojowych oraz istniejący sposób zagospodarowania terenu. 4. (§36) całkowite usunięcie paragrafu Uzasadnienie: teren objęty planem nie znajduje się w strefie zadań obrony cywilnej. 5. (§39) usunięcie zapisu „na powierzchni nie większej niż 20% pasa” oraz dodanie „małą architekturę, urządzenia sportowe, boiska, miejsca postojowe” (...) Dopuszcza się zajęcie tego pasa pod obiekty budowlane, w tym utwardzenie terenu, małą architekturę, urządzenia sportowe, boiska, miejsca postojowe. Uzasadnienie: zmiana zapisu uwzględni obecny sposób zagospodarowania terenu. Zgodnie z interpretacją organów administracji architektoniczno-budowlanej użycie słowa „dopuszcza” stanowi, iż opisane funkcje nie mogą stanowić przeważającej funkcji terenu określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.		Uwaga uwzględniona Uwaga uwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona Uwaga uwzględniona Uwaga uwzględniona Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona – ustalenie § 24 ust. 2 pkt 1 lit. b zostało odpowiednio skorygowane. Ustalenie § 36 projektu planu miejscowego (dotyczące wymogów z zakresu obrony cywilnej) wynika z przepisów: ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej, oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 lipca 2025 r. w sprawie szczegółowych warunków wyznaczania budynków użyteczności publicznej, w których zapewnia się budowle ochronne. Usunięcie przedmiotowego ustalenia (§ 36) jest nieuzasadnione. Ustalenia § 39 i § 48 zostały odpowiednio skorygowane.
--	--	--	---	--	--	---	---

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ 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 przy ul. gen. Józefa Hallera 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 2025 r., poz. 1153 i 1436), 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 XXIII/162/26

Rady Miejskiej Chełmży

z dnia 29 stycznia 2026 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr XXIII/162/26 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 29 stycznia 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczącego terenu przy ul. gen. Józefa Hallera w Chełmży.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (zwany dalej „*planem*”) został opracowany na podstawie Uchwały Nr XIII/102/25 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 3 kwietnia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczącego terenu przy ul. gen. Józefa Hallera w Chełmży. Teren objęty planem położony jest w centralnej części miasta Chełmża, w obrębie ewidencyjnym nr 0003, przy ul. gen. Józefa Hallera. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 1,56 ha.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową, północną granicą administracyjną miasta, Chełmińskim Przedmieściem i brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego, przyjętego Uchwałą nr XXX/250/06 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 13 czerwca 2006 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 ustalenie nowych zasad i warunków kształtowania zabudowy umożliwiających rozbudowę istniejących budynków i budowę nowych obiektów budowlanych.

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 niezwiązane 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 ograniczające 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:

plan, w szczególności w grupie ustaleń dotyczącej zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, zawiera regulacje zmierzające do ochrony dziedzictwa kulturowego oraz położonych w granicach planu zabytków i dóbr kultury współczesnej; ustalenia planu wprowadzają m.in. zasady ochrony na terenach położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – ochrony struktur przestrzennych o wartościach kulturowych poza zespołem staromiejskim i strefy "K" ochrony miejskiego krajobrazu kulturowego oraz obejmują ochroną położone w jego granicach obiekty zabytkowe ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków, a także obiekty o wartościach historyczno-kulturowych;

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 ze zm.):

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;

-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 infrastruktury technicznej, 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 stronie BIP Urzędu Miasta Chełmża;

13)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

plan 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 stronie 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 wielorodzinną i usługową. Ustalenia projektu 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 aktualne zagospodarowanie terenu, 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 infrastruktury technicznej 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 wykorzystania 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:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dotyczący terenu przy ul. gen. Józefa Hallera 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,
- 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.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w zakresie oraz zgodnie z procedurą wskazaną w 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 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.