

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY
z dnia
w sprawie planu ogólnego Gminy Miasta Chełmża

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz uchwały nr IV/37/24 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Miasta Chełmży,

Rada Miejska uchwala, co następuje:

§1.

1. Uchwala się plan ogólny Gminy Miasta Chełmży, zwany dalej „planem ogólnym”.
2. Plan ogólny obejmuje obszar miasta w jego granicach administracyjnych.
3. Określa się na terenie gminy:
 - 1) strefy planistyczne;
 - 2) gminne standardy urbanistyczne;
 - 3) obszary uzupełnienia zabudowy;
 - 4) obszary zabudowy śródmiejskiej.

§2.

Załącznikiem nr 1 do uchwały, o której mowa w §1, są dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i 2 i ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

§3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmży.

§4.

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 1
do uchwały nr .../.../...
Rady Miejskiej Chelmży
z dnia ...**

DANE PRZESTRZENNE AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 67a ust. 3a i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) sporządzono w postaci cyfrowej dane przestrzenne planu ogólnego gminy, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.

PL-ZIPPZP-10535-041501-POG_20260128.gml

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY
z dnia ...

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1. Informacje o planie ogólnym miasta	4
2. Podstawa prawna	6
3. Wstęp	8
4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.	9
5. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym	19
6. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym ..	20
7. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b	22
7.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	22
7.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego	25
7.3 Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze miasta	27
7.4 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	29
7.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	29
7.6 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.)	31
8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	34
9. Część graficzna uzasadnienia	35

1. Informacje o planie ogólnym miasta

- Plan ogólny gminy to nowy dokument, który zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązuje on na terenie całego miasta. Miasto musi go posiadać, aby móc dalej działać w sferze planistycznej.
- Plan ogólny gminy to element mapy stref planistycznych w Polsce. Dzięki temu, że każda gmina sporządza swój plan ogólny według tych samych reguł, możliwe będzie zestawienie wszystkich planów w kraju na jednej wspólnej mapie. Będzie to fundament rozwoju planowania przestrzennego w skali całego kraju, jakiego dotychczas nie było.
- Plan ogólny wprowadza podział całej gminy na strefy planistyczne. Pokazuje on, jakie części gminy są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (stały pobyt ludzi), usługi czy działalności gospodarcze (produkcja) lub zieleni i rekreacja.
- Plan ogólny nie pozwala jeszcze na budowę budynków, nie określa ich architektonicznych parametrów. Decyduje jedynie, czy można zaplanować zabudowę i jakiego rodzaju może to być zabudowa.
- Aby uzyskać pozwolenie na budowę nadal trzeba posiadać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzję o warunkach zabudowy.
- Każda strefa ma przypisane tereny o różnym przeznaczeniu, np. mieszkalnym, usługowym, gospodarczym, komunikacyjnym, rolniczym, leśnym itp. Dzięki temu wiadomo, jakie tereny mogą się pojawić później w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Położenie działki w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) to nie oznacza, że wszędzie będą mogły być realizowane budynki. Poza terenem zabudowy w strefie muszą się znaleźć jeszcze inne tereny, np.: komunikacji, zieleni, infrastruktury. Plan ogólny nie określa proporcji tych terenów w strefie, robi to dopiero miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- Jeśli działka jest w tzw. obszarze uzupełnienia zabudowy, można starać się o decyzję o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy. Bez tego obszaru na działce nie uda się uzyskać takiej decyzji.
- Plan określa maksymalną wysokość budynków, ich intensywność oraz ile działka musi posiadać terenów zieleni. Te zasady nazywają się gminnymi standardami urbanistycznymi. Jeśli plan ogólny mówi że maksymalna wysokość zabudowy wynosi 20 m to nie oznacza, że plan miejscowy nie będzie mógł ustalić mniejszych wartości.
- Zabudowania na działkach, które w planie ogólnym zostały objęte inną strefą niż dotychczas pełniona funkcja, pozostają w niezmienionej formie do czasu, aż właściciel nie zdecyduje o likwidacji lub zmianie przeznaczenia zabudowy. W takiej sytuacji zmiana będzie musiała być zgodna z planem miejscowym (a nie ogólnym).
- Plan jest tworzony na podstawie analiz i prognoz, np. ile mieszkań potrzeba w przyszłości. To zapewnia, że budowa będzie zgodna z potrzebami ludzi. Generalnie jest tak, że wszystkie gminy muszą wyznaczać więcej terenów mieszkaniowych niż mają w chwili obecnej.
- Pomimo ustaleń planu ogólnego obowiązują nadal wszystkie inne przepisy odrębne, na przykład odnośnie ochrony gleb III klasy, ochrony przed powodzią czy ochrony przyrody.

- Na terenach na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nic się nie zmienia, chyba że gmina przystąpi do zmiany planu – wtedy wymagane będzie zachowanie zgodności z planem ogólnym.
- Działki ewidencyjne, które mają prawomocne decyzje o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę, można zabudowywać niezależnie od ustaleń planu ogólnego.
- Złożenie wniosku lub uwagi do planu ogólnego nie oznacza ich automatycznego uwzględnienia. Ustalenia planu muszą wynikać z całościowej analizy uwarunkowań przestrzennych, społecznych i gospodarczych gminy, a wyznaczenie stref planistycznych odbywa się z uwzględnieniem rzeczywistego zapotrzebowania na rozwój zabudowy i racjonalnego gospodarowania przestrzenią w gminie.

2. Podstawa prawna

Na podstawie art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm. zwana dalej ustawą) dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, zwany dalej „planem ogólnym”. Zgodnie z ust. 4 cytowanego artykułu w planie ogólnym gminy określa się:

- a) strefy planistyczne,
- b) gminne standardy urbanistyczne;

a także można określić:

- c) obszary uzupełnienia zabudowy,
- d) obszary zabudowy śródmiejskiej.

Zakres i treść planu ogólnego określają przepisy szczegółowe, w tym w szczególności:

- 1) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.);
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729);
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1916 ze zm.).

Plan ogólny gminy jest aktem planowania przestrzennego w randze prawa miejscowego i jest sporządzany w formie danych przestrzennych. Art. 13k ust. 1 ustawy określa elementy uchwały podlegające ocenie zgodności z prawem: uchwałę w sprawie uchwalenia planu ogólnego wraz z załącznikiem oraz dokumentacją prac planistycznych.

Zakres treści uzasadnienia do niniejszej uchwały, nie podlegającego uzgodnieniom, określa art. 13h ustawy, gdzie stwierdza się, że uzasadnienie składa się z części tekstowej i części graficznej, sporządzonej w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000. W części tekstowej znajduje się wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3; przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym; przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym oraz sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta, o których mowa w art. 13b ustawy. W części graficznej przedstawiono wizualizację danych przestrzennych planu ogólnego gminy w skali 1:5 000.

W zakresie trybu sporządzania planu ogólnego gminy zastosowanie mają przepisy art. 13i ustawy. Rada Miejska Chełmży uchwałą nr IV/37/24 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Miasta Chełmża, przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego dla całego miasta w jego granicach administracyjnych. Burmistrz Miasta Chełmży przeprowadził procedurę, w trakcie której:

- 1) ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego oraz termin ich składania od dnia 22 sierpnia 2024 r. do dnia 30 września 2024 r.;
- 2) zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego i zgromadzono w wyniku tych czynności stosowne wnioski instytucji;
- 3) sporządzono projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) udostępniono w BIP Miasta Chełmży projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego oraz uzyskano odpowiedzi na te wystąpienia;
- 6) udostępniono w BIP Miasta Chełmży projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy;
- 7) ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych w dniach od ... do ..., a następnie wprowadzono zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z tych konsultacji;
- 8) ponowiono w niezbędnym zakresie czynności, o których mowa w pkt 4, pkt 5 lit. b i pkt 6 lit. b ustawy;
- 9) udostępniono w BIP Miasta Chełmży projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy.

Projekt planu ogólnego gminy w przedstawionym w niniejszej uchwale kształcie został przez Burmistrza Miasta Chełmży przekazany radzie miasta wraz z raportem z konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy.

3. Wstęp

Obowiązek uchwalenia planu ogólnego gminy wynika z treści ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu nadanym w 2023 r. ze zmianami, w której ustalono, że obowiązujące dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie jedynym aktem prawnym obowiązującym w całości na terenie miasta w odniesieniu do planowanego przeznaczenia terenów, będzie plan ogólny gminy, przy czym wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nadal zachowują moc.

Plan ogólny gminy stanowi nowy rodzaju aktu planowania przestrzennego i jest aktem prawa miejscowego, który zastępuje dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, w roli dokumentu, z którym badana będzie zgodność nowo uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także nowo wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Przeznaczenie terenów w nowo uchwalanych miejscowych planach będzie musiało mieścić się w przeznaczeniu określonym w profilu funkcjonalnym strefy, zaś decyzje o warunkach zabudowy dla nowych budynków będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach uzupełnienia zabudowy, wskazanych w planie ogólnym gminy (art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy).

Określenie rodzajów terenów w profilu funkcjonalnym danej strefy planistycznej nie oznacza automatycznego nadania działkom przeznaczenia określonego w profilu strefy. Plan ogólny nie jest podstawą przy wydawaniu innych decyzji niż decyzji o warunkach zabudowy, zatem nie stanowi podstawy do uzyskania pozwolenia na budowę. Realizacja inwestycji budowanych nadal wymagać będzie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania terenu lub posiadania ważnej decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny gminy przedstawia przynależność gruntów do określonej strefy planistycznej. Poprzez zwięzłą formę oraz niewielką liczbę ustaleń, prowadzi do ujednolicenia sposobów wymiany informacji o przeznaczaniu terenu w skali kraju, a poprzez standaryzację, uzyskanie kompleksowej informacji o możliwościach zagospodarowania danych nieruchomości.

Część normatywna planu ogólnego dotyczy najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru miasta oraz ustalania granicznych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. Należy podkreślić, że plan ogólny w takim samym stopniu wiąże ustalenia planów miejscowych, jak i decyzji o warunkach zabudowy, jednocześnie wyznaczając obszary, na których wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest dopuszczalne. Rozwiązanie przewidziane w ustawie, prowadzi do przeciwdziałania niekontrolowanemu rozpraszaniu się zabudowy. Jednocześnie możliwości wyznaczania stref związanych z zabudową mieszkaniową zostały w przepisach ograniczone poprzez związanie ich z parametrami obliczeniowymi: zapotrzebowaniem na nową zabudowę oraz chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Zgodnie z art. 13c ustawy obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Strefy planistyczne nie mogą na siebie nachodzić, nie mogą być łączone, a ich granice powinny się stykać z granicą opracowania planu lub z inną strefą. Granice wykorzystują przebieg innych granic obiektów przestrzennych, a w przypadkach gdy posiadają wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2025 r. poz. 242), wyznaczono je z wykorzystaniem geometrii tych obiektów.

Tabela 1: Zestawienie stref planistycznych, które mogą być określone w planie ogólnym gminy

(źródło: Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. poz. 1775))

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej	
			podstawowy	dodatkowy
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji,	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej,

			teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
13	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

Określając profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych gmina przyjmuje wszystkie tereny zawarte w profilu podstawowym strefy planistycznej oraz określa wybrane tereny z profilu dodatkowego, w ramach władztwa planistycznego gminy.

Podstawą wyznaczenia stref planistycznych w obrębie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów były dane pozyskane z ewidencji gruntów i budynków wchodzącej w skład Państwowego Zasobu Kartograficznego i Geodezyjnego. Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano również dane statystyki publicznej aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Chełmża, położona w centralnej części województwa kujawsko-pomorskiego, nad rozległym Jeziorem Chełmżyńskim, stanowi jeden z najstarszych ośrodków miejskich regionu toruńskiego. Jej lokalizacja ukształtowała układ urbanistyczny oparty na naturalnych granicach zbiornika wodnego oraz dawnych traktach handlowych łączących Toruń z Chełmnem. Położenie nad jeziorem oraz okolicznymi mokradłami determinowało rozwój osadnictwa od średniowiecza, umożliwiając funkcje obronne, gospodarcze i komunikacyjne. Zespół miejski rozwijał się w formie zwartego układu z historycznym rynkiem i bazyliką konkatedralną św. Trójcy, które stanowiły centrum przestrzenne i kompozycyjne miasta, a ulice wychodzące z rynku wyznaczyły podstawowy szkielet przestrzenny, utrzymany do dziś. W XIX wieku nastąpiła intensyfikacja zabudowy wzdłuż głównych dróg wjazdowych oraz w rejonie stacji kolejowej, co przyczyniło się do przekształcenia historycznego miasta w zespół o zróżnicowanej strukturze przestrzennej, łączącej cechy miejskie i przemysłowe.

Kluczowym czynnikiem przekształceń przestrzennych Chełmży był rozwój przemysłu cukrowniczego, który w znacznym stopniu wpłynął na morfologię miasta i jego układ funkcjonalny. Budowa cukrowni w XIX wieku zainicjowała procesy industrializacji, przyciągając napływ ludności i wymuszając powstanie nowych dzielnic mieszkaniowych, zaplecza technicznego oraz infrastruktury transportowej. Wokół zakładu powstały typowe dla epoki XIX-wiecznej urbanistyki zespoły osiedli robotniczych i budynków gospodarczych, które stanowią dziś cenny element dziedzictwa przestrzennego. Położenie nad jeziorem, funkcje przemysłowe i powiązania z Toruniem ukształtowały Chełmżę jako miasto o silnym, wielowątkowym charakterze urbanistycznym – łączącym tradycję średniowiecznego układu miejskiego z nowoczesnym dziedzictwem przemysłowym regionu kujawsko-pomorskiego.

Współcześnie Chełmża stanowi ośrodek osadniczy o charakterze uzupełniającym aglomerację toruńską, którego rozwój ukierunkowany jest na wykorzystanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych Jeziora Chełmżyńskiego. Miasto pełni funkcję lokalnego centrum usługowego i mieszkaniowego, przyciągając mieszkańców regionu toruńskiego poszukujących spokojniejszego środowiska życia przy zachowaniu dogodnych powiązań komunikacyjnych z Toruniem. Kierunki rozwoju przestrzennego koncentrują się wokół obszarów nadjeziornych, gdzie powstają nowe inwestycje rekreacyjne, sportowe i turystyczne, w tym promenady i pomosty, plaże miejskie, tereny zieleni urządzonej oraz zabudowa pensjonatowo-mieszkaniowa. Współczesna polityka przestrzenna miasta podkreśla znaczenie jego funkcji wypoczynkowej i krajobrazowej, dążąc do harmonijnego łączenia dziedzictwa przemysłowego z nowoczesnym zagospodarowaniem rekreacyjnym, co czyni Chełmżę jednym z najatrakcyjniejszych mniejszych ośrodków miejskich regionu kujawsko-pomorskiego.

W planie ogólnym Gminy Miasta Chełmża wyznaczono łącznie 178 stref planistycznych, obejmujących teren całej gminy.

Tabela 2: Zestawienie statystyczne stref planistycznych w planie ogólnym gminy miasta Chełmża

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Ilość wydzieleń stref	Powierzchnia całkowita	
				[ha]	[%]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	66	114.8896	14.66
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	25	281.0216	35.87
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	-	-	-
4	SU	strefa usługowa	31	35.2378	4.5
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	-	-	-
6	SP	strefa gospodarcza	11	127.2209	16.24
7	SR	strefa produkcji rolniczej	-	-	-
8	SI	strefa infrastrukturalna	2	1.3525	0.17
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	27	83.4101	10.65
10	SC	strefa cmentarzy	2	3.3599	0.43
11	SG	strefa górnictwa	-	-	-
12	SO	strefa otwarta	7	113.9223	14.54
13	SK	strefa komunikacyjna	7	23.0898	2.95

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) w Chełmży obejmuje tereny o najbardziej zurbanizowanym charakterze, koncentrujące się wokół historycznego centrum miasta oraz głównych ulic o znaczeniu ponadlokalnym. Trzon tej strefy tworzy obszar pomiędzy ulicami Bydgoską, Mickiewicza i Kościuszki, Sienkiewicza, gdzie dominuje zabudowa kamieniczna z przełomu XIX i XX wieku. Zabudowa wielorodzinna rozwinęła się również w rejonie ulicy Paderewskiego i Głowackiego Wyszyńskiego i Frelichowskiego, gdzie zlokalizowane są budynki o większej intensywności zabudowy, w tym bloki mieszkalne z lat 70. i 80.

W strukturze przestrzennej strefy SW istotne znaczenie ma także pas ulicy Bydgoskiej i Sikorskiego, pełniący funkcję głównej osi komunikacyjnej i usługowej miasta. W jej otoczeniu koncentrują się punkty handlowe, administracyjne oraz placówki oświatowe, co wzmacnia miejski charakter tej części Chełmży. Zabudowa w tej strefie tworzy zwarte kwartały o zróżnicowanej wysokości i gabarytach, z dominacją budynków 3–4 kondygnacyjnych, uzupełnionych o przestrzeń zieleni urządzonej i skwery.

Strefa SW stanowi współcześnie podstawowy obszar rozwoju funkcji mieszkaniowych w mieście, dobrze powiązany komunikacyjnie zarówno z centrum, jak i z terenami nad Jeziorem Chełmżyńskim. Bliskość linii kolejowej i dogodny dostęp do ulicy Kościuszki, 3 Maja i Toruńskiej sprzyjają integracji tej strefy z obszarami o charakterze usługowym i rekreacyjnym, co pozwala na stopniowe przekształcanie jej w nowoczesną, wielofunkcyjną przestrzeń miejską, zachowującą historyczny układ urbanistyczny Chełmży.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) w Chełmży obejmuje rozległe obszary mieszkaniowe rozwijające się na obrzeżach historycznego centrum, wzdłuż głównych osi komunikacyjnych miasta. Do strefy tej zaliczono przede wszystkim tereny w rejonie ulic 3 Maja, Trakt, Chełmińskie Przedmieście, Kościuszki, Wyszyńskiego oraz Bydgoskiej, gdzie zabudowa jednorodzinna tworzy spójne zespoły urbanistyczne o zróżnicowanym charakterze – od starszej zabudowy o układzie

historycznych parcel po nowe osiedla domów wolnostojących i bliźniaczych. W strukturze tej strefy istotne znaczenie mają również tereny w południowej części miasta, w sąsiedztwie ulicy Turystycznej, które stanowią kierunek rozwoju nowej zabudowy jednorodzinnej w powiązaniu z terenami zieleni i rekreacji nad Jeziorem Chełmżyńskim.

Strefa SJ zachowuje miejski charakter przy jednoczesnym utrzymaniu walorów przestrzeni o niskiej intensywności zabudowy. W jej granicach dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, a także towarzyszących jej usług, małych zakładów rzemieślniczych, obiektów użyteczności publicznej oraz terenów zieleni urządzonej i ogrodów działkowych. W obrębie strefy możliwe są również przekształcenia dawnych siedlisk zagrodowych w kierunku zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, co odzwierciedla proces stopniowej urbanizacji terenów miejskich Chełmży.

Układ drogowy tej strefy opiera się na sieci ulic lokalnych powiązanych z głównymi ciągami komunikacyjnymi – ulicami Bydgoską, Toruńską, 3 Maja – które zapewniają bezpośrednie powiązanie z centrum miasta i sąsiednimi obszarami funkcjonalnymi aglomeracji toruńskiej. Dzięki temu strefa jednorodzinna pełni współcześnie rolę bufora pomiędzy ścisłą zabudową miejską a terenami otwartymi i rekreacyjnymi, stanowiąc o harmonijnym przejściu między różnymi formami zagospodarowania przestrzennego w strukturze Chełmży.

Strefa usługowa (SU) w Chełmży obejmuje przede wszystkim tereny zlokalizowane w granicach miasta, na których koncentrują się funkcje publiczne, edukacyjne, administracyjne i zdrowotne, stanowiące podstawowe zaplecze obsługi mieszkańców. Do strefy tej zaliczono m.in. obszary w rejonie ulicy Sikorskiego, Sienkiewicza, gdzie zlokalizowane są szkoły podstawowe, przedszkola, obiekty sportowe, przychodnie lekarskie oraz siedziby instytucji publicznych. Funkcje te podlegają odrębnym regulacjom w zakresie ochrony akustycznej i bezpieczeństwa, a ich lokalizacja sprzyja równomiernemu dostępowi mieszkańców do usług o charakterze publicznym.

Znaczący potencjał rozwojowy w ramach strefy SU występuje również w rejonach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Chełmżyńskiego, gdzie możliwa jest realizacja usług sportu, rekreacji, turystyki i wypoczynku, takich jak ośrodki wodne, infrastruktura plażowa czy gastronomiczna. Takie zagospodarowanie wzmacnia walory krajobrazowe miasta i wpisuje się w jego strategię rozwoju opartego na wykorzystaniu zasobów przyrodniczych i kulturowych.

Współcześnie strefa usługowa stanowi kluczowy element struktury funkcjonalnej Chełmży, zapewniając równowagę pomiędzy obszarami mieszkaniowymi a przestrzeniami aktywności społecznej i gospodarczej, jak na przykład nowo budowany park handlowy przy ul. Bydgoskiej. Rozwój usług zorientowany jest na uzupełnianie funkcji miejskich o nowe inwestycje publiczne i prywatne, które wzmacniają lokalny rynek pracy oraz poprawiają jakość życia mieszkańców miasta i jego strefy podmiejskiej.

Strefa gospodarcza (SP) w Chełmży obejmuje przede wszystkim tereny przemysłowe i magazynowe zlokalizowane w zachodniej części miasta, wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, w tym ulic Bydgoskiej, Dworcowej. Znajdują się tu istniejące cukrownia, zakłady produkcyjne, warsztaty, bazy transportowe i składy, które stanowią zaplecze ekonomiczne miasta. Tereny te zachowują funkcje przemysłowo-techniczne, nie przewiduje się istotnego rozszerzania ich zasięgu, lecz raczej modernizację i lepsze powiązanie komunikacyjne z centrum oraz drogą krajową 91.

Strefa cmentarzy (SC) obejmuje istniejące nekropolie położone przy ulicy Chełmińskiej, które obsługują zarówno mieszkańców miasta, jak i pobliskich miejscowości. Zachowanie tych terenów w obecnych granicach zapewnia ochronę ich funkcji sepulkralnej i krajobrazowej.

Strefa zieleni i rekreacji (SN) w Chełmży obejmuje przede wszystkim tereny położone wzdłuż Jeziora Chełmżyńskiego, które stanowią główną oś krajobrazową i rekreacyjną miasta. Nadbrzeżne obszary w rejonie ulic Bulwar 1000-lecia, Żeglarskiej, Plażowe, czy 3 Maja tworzą najcenniejsze przestrzenie publiczne o funkcji wypoczynkowej i sportowej, w tym plażę miejską, przystań wodną oraz tereny spacerowe i parkowe. Jezioro pełni kluczową rolę w strukturze przestrzennej miasta – integruje funkcje przyrodnicze, krajobrazowe i społeczne, stanowiąc centrum aktywności rekreacyjnej mieszkańców oraz ważny element tożsamości Chełmży.

W ramach strefy SN znalazły się również tereny ogrodów działkowych zlokalizowane w północnej i południowej części miasta, które odgrywają istotną rolę w strukturze zieleni miejskiej, zapewniając mieszkańcom przestrzeń rekreacji indywidualnej i wypoczynku codziennego. Ich utrzymanie w obecnym kształcie odpowiada zarówno potrzebom społecznym, jak i zasadom zrównoważonego zagospodarowania terenów zurbanizowanych.

Zieleń i rekreacja w Chełmży stanowią strategiczny kierunek rozwoju miasta, wspierający jego transformację w ośrodek o wysokiej jakości przestrzeni publicznej. Planowane działania rewitalizacyjne w otoczeniu jeziora, obejmujące budowę ciągów pieszo-rowerowych, modernizację terenów rekreacyjnych i rozwój usług turystycznych, sprzyjają tworzeniu spójnego systemu zieleni miejskiej, który równoważy intensywnie zagospodarowane obszary mieszkaniowe i usługowe.

Strefa komunikacyjna (SK) w Chełmży obejmuje tereny związane z infrastrukturą transportową, w tym drogową i kolejową, które odgrywają kluczową rolę w integracji przestrzennej miasta z aglomeracją toruńską oraz regionem kujawsko-pomorskim. Podstawowy układ komunikacyjny tworzą drogi wojewódzkie i powiatowe przebiegające przez miasto, w szczególności ulice Bydgoska, Toruńska, Chełmińska, 3 Maja, stanowiące główne ciągi ruchu tranzytowego i lokalnego. W strukturze strefy znajduje się również linia kolejowa relacji Toruń–Grudziądz z dworcem w Chełmży, która pełni istotną funkcję w obsłudze transportu pasażerskiego i towarowego, wzmacniając rolę miasta jako lokalnego węzła komunikacyjnego.

Zgodnie z przepisami dotyczącymi zasad sporządzania planu ogólnego we wszystkich strefach możliwe jest utrzymanie i rozwój terenów ogrodów działkowych, komunikacji, infrastruktury, zieleni naturalnej lub urządzonej, lasu i wód. Zważywszy jednak na charakter w szczególności strefy otwartej, tereny, które znajdują się w tej strefie mogą być nadal zagospodarowane w sposób dotychczasowy.

Tereny usług zostały uwzględnione we wszystkich strefach, w których w profilu dodatkowym była taka możliwość. Oznacza to, że tereny działalności usługowej mogą być lokalizowane zarówno w strefach mieszkaniowych jak i usługowych i gospodarczych.

Przeprowadzona inwentaryzacja obecnego stanu zagospodarowania, analiza uwarunkowań oraz analiza potrzeb, która obejmowała aspekty środowiskowe, społeczne, infrastrukturalne wykazała brak podstaw do wyznaczenia w planie ogólnym gminy stref handlu wielkopowierzchniowego, produkcji rolniczej i górnictwa.

W planie ogólnym gminy miasta Chełmża wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o aktualne ich zagospodarowanie i użytkowanie jak i planowane przeznaczenie terenów w studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W niektórych przypadkach uwzględniono wydane decyzje o warunkach, które znajdowały się w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy, a także luki w zabudowie. Oprócz istniejącego zagospodarowania wzięto pod uwagę odpowiadające im tereny niezainwestowane w lukach w zespołach zabudowy w obrębie danej strefy.

Szczegółowa charakterystyka poszczególnych stref planistycznych określona została odrębnie dla każdej strefy planistycznej w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej, zawartej w katalogu stref planistycznych, umieszczonym w pliku danych przestrzennych, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych w zakresie terenów w profilu dodatkowym w obrębie poszczególnych strefy mogą różnić się od siebie, w zależności od istniejącego zagospodarowania lub planowanej charakterystyki, dla każdej strefy osobno.

Zgodnie z art. 13d ustawy, określając strefy planistyczne oznaczone symbolami SW, SJ i SZ, organ kieruje się zasadami wyznaczania stref wielofunkcyjnych w zależności od zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie. Zgodnie z tymi zasadami obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, określając stosunek tych wartości w ujęciu procentowym.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wyraża się w liczbie mieszkańców. Do obliczeń wykorzystano dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

Wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Na podstawie wzoru zawartego w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.) wyliczono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyniesie $ZAP = 4\,371$ osób. Jednocześnie nie stwierdza się możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, ponieważ w strategii rozwoju miasta, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892 ze zm.) nie określono szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie określa, że gmina posiada zapotrzebowanie na poziomie 132% dzisiejszej liczby mieszkańców. Wyliczenie zapotrzebowania umożliwia wyznaczenie gminie przestrzeni budowlanej w planie ogólnym na terenach predysponowanych dla kolejnych mieszkańców. Szczegółowe wyliczenia zawarto w punkcie 8 uzasadnienia.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z zasadami wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że ilość powierzchni terenów objętych strefami wielofunkcyjnymi

umożliwiającymi budowę nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zabudowie mieszkaniowej lub zagrodowej jest zależna od zapotrzebowania na nową zabudowę oraz od chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całym mieście, w tym luk w istniejącej zabudowie. Chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie określono dla stref planistycznych:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

Z uwagi na uwarunkowania demograficzne, w tym spadek liczby ludności na obszarach wiejskich oraz proces starzenia się mieszkańców, a także z powodu postępujących przekształceń i konsolidacji gospodarstw rolnych, które skutkują ograniczeniem liczby indywidualnych gospodarstw rodzinnych, już na wstępie uznano, że chłonność stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową jest zbliżona do zera. Dodatkowo, obserwowane odchodzenie ludności od prowadzenia tradycyjnej gospodarki indywidualnej sprawia, że zapotrzebowanie na nowe siedliska rolnicze nie występuje. W konsekwencji, tereny zagród o najmniejszej szansie rozwojowej w kierunku rolnictwa oraz te, które już w swojej działalności odstąpiły od kontynuacji indywidualnej gospodarki rolnej umieszczono w strefie SJ (z zabudową jednorodzinną) umożliwiając zachowanie substancji budowlanej przy jednoczesnym zmianie profilu działalności na pozarolniczą. Natomiast szeroko dopuszcza się w planie rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych.

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych zostało uzyskane drogą analiz przestrzennych oraz przy wykorzystaniu aktualnych danych statystycznych. Aby odzwierciedlić w uzyskanych wynikach lokalny charakter zabudowy i jednocześnie spełnić wymogi przedstawione w art. 3, ust. 11 pkt 1-2 obowiązującego rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, wykorzystano zestaw wskaźników:

- średni maksymalny procent zabudowy oraz średnia intensywność zabudowy,
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania nominalnie oraz w przeliczeniu na 1 mieszkańca,
- statystyki powierzchni działki budowlanej w gminie wyliczane metodą analiz przestrzennych.

Dane przestrzenne wygenerowane zostały na podstawie ewidencji gruntów i budynków, pozyskane z ustaleń obowiązujących w gminie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz z danych udostępnianych przez Główny Urząd Statystyczny. Obliczenie chłonności podzielono na cztery etapy.

Procedura obliczeniowa została osobno przeprowadzona dla:

- terenów niezabudowanych dostępnych do zabudowy mieszkaniowej w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w strefach planistycznych oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Pierwszym etapem określenia chłonności terenów niezabudowanych była identyfikacja terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie. Tereny niezabudowane oraz luki w zabudowie uzyskano stosując analizę przestrzenną polegającą na określeniu różnicy pomiędzy wyznaczonymi strefami POG, a działkami aktualnie zabudowanymi. Z wyznaczonych niezabudowanych terenów, usunięto wszystkie możliwe do zidentyfikowania działki drogowe oraz inne nienadające się do zabudowy z obiektywnych powodów działki ewidencyjne (np. wody powierzchniowe, tereny podmokłe). Pozostałą powierzchnię pomnożono przez średni maksymalny procent zabudowy (dla całego miasta kształtował się na poziomie 40%), co pozwoliło uzyskać maksymalną dostępną powierzchnię zabudowy w ramach zidentyfikowanych terenów niezabudowanych (około 103,72 ha). Drugim krokiem było wyliczenie powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność

zabudowy. Do obliczenia na tym etapie wykorzystano: maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania w danej jednostce oraz średnią intensywność zabudowy. Uzyskaną na etapie drugim powierzchnię podzielono przez maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, a wynik działania pomnożono przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania (na podstawie danych GUS). Ostatnim krokiem na tym etapie było pomnożenie powierzchni użytkowej przez średnią intensywność zabudowy, aby uzyskana wartość odzwierciedlała w pełni charakter zabudowy na analizowanym obszarze. Wynikiem stał się iloczyn powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność i przeciętnej powierzchni użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie.

Tabela 3: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w mieście Chelmża

Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych	Szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań w terenach mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych z uwzględnieniem lokalnej intensywności zabudowy	Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Procent zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie
[ha]	[m2]	[osoby]	[%]
103,7281	58 560	3087	71

Tabela 4: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w mieście Chelmży w podziale na strefy planistyczne oraz w zależności od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i planu ogólnego (w osobach)

Nazwa Strefy:	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach MPZP	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych poza MPZP i OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ	1964	0	394	2358
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW	706	0	22	729
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową - SZ	0	0	0	0
RAZEM	2671	0	416	3087

W efekcie wykonanych obliczeń uzyskano chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych na obszarze miasta, w liczbie 3087 osób. Istnieje wiele przesłanek, których powyższy model, oparty o metodykę z wiązaną z przepisami prawa, nie uwzględnia, na przykład: zastępstwa technicznego budynków, możliwości zwiększenia kubatury istniejących budynków, zwłaszcza w historycznym centrum wsi lub w zabudowie wielorodzinnej w istniejących, trwale ukształtowanych zespołach zabudowy. Nie ma w tych obliczeniach elementów ekonomiki budownictwa mieszkaniowego, które wydają się niezbędne przy okazji tego typu obliczeń w skali poszczególnych inwestycji. Określenie chłonności nie

jest jednoznaczne, a daje jedynie statystyczny pogląd na temat możliwości rozwoju zabudowy w gminie. Niemniej obliczenie chłonności terenów niezabudowanych ogranicza gminę w wyznaczaniu nowych terenów mieszkaniowych.

Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

We wspomnianych powyżej strefach planistycznych, suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W sposób empiryczny określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie ($ZAP = 4\,371$ osoby oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie = 3087 osób), tym samym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 71% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zatem dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, na tych obszarach.

Miasto Chełmża należy do nielicznego grona gmin w regionie kujawsko-pomorskim, w których odnotowano wyjątkowo wysokie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową. Wynika to zarówno z bliskości aglomeracji toruńskiej, jak i z dynamicznych procesów suburbanizacyjnych obserwowanych w otoczeniu miasta Torunia. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, możliwe jest wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową w zakresie odpowiadającym nawet 132% obecnej liczby mieszkańców gminy, podczas gdy średnia dla innych gmin w województwie kształtuje się na poziomie około 125%. Rezerwa ta daje duże możliwości do intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej na terenie miasta.

5. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

W planie ogólnym określa się obszary uzupełnienia zabudowy jako fakultatywne ustalenia planu ogólnego.

W planie ogólnym gminy miasta Chełmża określono obszary uzupełnienia zabudowy w celu umożliwienia dalszego wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla działek objętych tymi obszarami. Podstawową funkcją obszaru uzupełnienia zabudowy jest agregacja, na terenach nie posiadających miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy. Nieruchomość musi znajdować się na obszarze uzupełnienia zabudowy, jeśli ma mieć możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy (art. 61 ust. 1 ustawy) dla nowej zabudowy – jest to jeden z koniecznych warunków, które musi zaistnieć dla wydania decyzji.

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729). W planie ogólnym gminy wykorzystano narzędzia dostarczone przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii – „Wtyczka APP2” do wyliczania obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnego z metodyką wyznaczania obszaru opisaną w ww. rozporządzeniu.

Wyznaczanie obszaru uzupełnienia zabudowy odbywa się w sposób obliczeniowy. Na podstawie §1 ust. 5 ww. rozporządzenia dokonano rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej miasta, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu. Jednocześnie, zgodnie z art. 13g ustawy w przypadku, gdy granica obszaru uzupełnienia zabudowy miała wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242) wyznaczono ją z wykorzystaniem geometrii tych obiektów przestrzennych.

Na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego również wyznaczono strefę uzupełnienia zabudowy. Wynika to z zasady przezorności: w przypadku gdyby konkretny plan miejscowy uległ zaskarżeniu i został wskutek prawomocnego wyroku sądu administracyjnego uchylony, wówczas na terenach niezabudowanych istnieć będzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie wpływa na tereny nieobjęte planami, tzn. nie zwiększa możliwości powiększenia terenów objętych obszarem uzupełnienia zabudowy na tych obszarach.

Dodatkowo w planie ogólnym miasta wyznaczono obszary zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z definicją ustawową, jako obszary zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Lokalizacja tych obszarów została podporządkowana polityce intensyfikacji rozwoju w rejonach dobrze skomunikowanych oraz uprzednio zainwestowanych, w których przewiduje się dalsze przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne. Wyznaczenie tych obszarów ma również znaczenie normatywne – umożliwia bowiem, na etapie sporządzania planów miejscowych, dostosowanie standardów urbanistycznych, w tym m.in. zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej o 1/3 w stosunku do wymagań rozporządzenia.

W planie ogólnym miasta Chełmży wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej o powierzchni 30,49 ha, obejmujący centralną część miasta wraz ze Starym Miastem oraz terenami intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w rejonie ul. Sądowej. Wyznaczenie granic tego obszaru stanowi realizację

Podstawową przyczyną wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej jest konieczność zapewnienia spójnych warunków prowadzenia polityki przestrzennej na terenach o zwartej, intensywnej zabudowie, w których funkcje mieszkaniowe i usługowe występują łącznie. Wyznaczenie tego obszaru umożliwia ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w wysokości nie mniejszej niż $\frac{2}{3}$ wartości minimalnego udziału określonego dla strefy planistycznej obejmującej dany teren. Rozwiązanie to dostosowuje regulacje planistyczne do uwarunkowań przestrzennych charakterystycznych dla historycznie ukształtowanej tkanki śródmiejskiej, w której ze względu na intensywność zabudowy i ograniczoną dostępność terenów wolnych spełnienie standardów właściwych dla stref peryferyjnych i podmiejskich może być niemożliwe.

6. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Obligatoryjną częścią planu ogólnego są gminne standardy urbanistyczne, które obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Gminne standardy urbanistyczne zawarte są w danych przestrzennych planu ogólnego, które stanowią załącznik nr 1 do uchwały. Zgodnie art. 13e ustawy, w gminnym katalogu stref planistycznych określa się obligatoryjnie:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.);
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 ustawy;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów szczegółowych wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy.

Podstawą wyznaczenia gminnych standardów urbanistycznych jest obecny stan zagospodarowania przestrzenni i sposób jej wykorzystania, tak aby zasady kształtowania przestrzeni nie pozostawały sprzeczne z aktualnym stanem zagospodarowania. Ponadto istotna jest analiza ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które określają przeznaczenie terenu, zasady jego zagospodarowania, a także szczegółowe regulacje dotyczące zabudowy, infrastruktury, ochrony środowiska itp. Katalog stref planistycznych zawiera profile funkcjonalne i nieprzekraczalne parametry wielkości kubatury dla terenów objętych daną strefą planistyczną, które wiążące są na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarach uzupełnienia zabudowy.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, strefy usługowej, strefy gospodarczej, strefy produkcji rolniczej określone zostały wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Tabela 4: Zestawienie charakterystycznych gminnych standardów urbanistycznych w planie ogólnym miasta Chelmsa

Strefa planistyczna	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	wskaźnik	[%]	[m]	[%]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1,5-4,7	50-70	10-25	10-30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1,2	40-60	12	20-30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	-	-	-	-
strefa usługowa	1,5	50-80	12-75	10-30
strefa gospodarcza	1,5-2,0	50-80	12-65	10-20
strefa produkcji rolniczej	-	-	-	-
strefa infrastrukturalna	-	-	-	20
strefa zieleni i rekreacji	-	-	-	50
strefa cmentarzy	-	-	-	30
strefa górnictwa	-	-	-	-
strefa otwarta	-	-	-	-
strefa komunikacyjna	-	-	-	-

Przepisy ustawy pozwalają na ustanowienie w katalogu stref planistycznych dla stref infrastrukturalnej, zieleni i rekreacji oraz cmentarzy maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, natomiast w strefach górnictwa, otwartej i komunikacyjnej maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W uchwalonym planie ogólnym gminy miasta Chelmsa nie zidentyfikowano faktycznych potrzeb wprowadzania regulacji w tym zakresie.

Wyznaczając parametry zabudowy i zagospodarowania terenów w strefach planistycznych bazowano na analizie przestrzennego obiektów kubaturowych na terenie miasta Chelmsa oraz na istniejących bazach danych dotyczących zagospodarowania terenów, w szczególności warstwach ewidencji gruntów i budynków. Analizowane były szczegółowo: wysokość istniejącej zabudowy, stopień pokrycia działek powierzchnią biologicznie czynną, intensywność zabudowy. Na tej podstawie dobierane były parametry w taki sposób, aby nie zaburzyć w szczególności historycznych układów urbanistycznych. Ponadto dążono do tego, aby zachować akcenty krajobrazowe obiektów zabytkowych – kościołów, uwzględnić lokalizację oraz charakter obiektów zabytkowych, cennych obiektów architektonicznych, zachować panoramy widokowe, w szczególności od strony jezior i zbiorników wodnych, zachować przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe. Jednocześnie należy podkreślić, iż parametry te dobierano w taki sposób, aby nie pomniejszały praw nabytych w postaci możliwości kształtowania zabudowy według parametrów zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Parametry zawarte w gminnym katalogu stref

planistycznych, co do zasady nie stoją w kolizji z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i w tym zakresie nie wymuszają ich zmian.

W myśl przepisów ustawy gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej. Wprowadzenie standardów dostępności infrastruktury społecznej wiąże się z obowiązkiem zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej, przez co rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m w miastach albo 3000 m poza miastami, od tych obiektów. Rozmieszczenie obiektów szkolnych i parków publicznych w pobliżu centrum wypełnia warunek dostępności infrastruktury społecznej w obrębie jego granic. Nie zachodzą zatem przesłanki do wprowadzania w planie ogólnym gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej ponieważ przepisy te, w stanie dzisiejszego i planowanego zagospodarowania miasta Chełmża, przy jej rozciągłości geograficznej, nie spotkałyby okoliczności, które mogłyby w jakikolwiek sposób regulować sposób wyznaczenia stref mieszkaniowych. Ewentualne wprowadzenie tych standardów mogłoby skutkować koniecznością reorganizacji lokalowej placówek oświatowych.

7. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b

7.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Na dzień uchwalenia Planu ogólnego Gminy Miasta Chełmża obowiązuje „Strategia Rozwoju Miasta Chełmży”. Dokument ten stanowi podstawowe narzędzie polityki rozwoju miasta, określające kierunki działań w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej, w tym model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz rekomendacje dotyczące kształtowania ładu przestrzennego.

Strategia rozwoju Miasta Chełmża nie przewiduje istotnego zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową poza terenami wskazanymi w obowiązujących dokumentach planistycznych. Zarówno w dokumentach strategicznych wyższego rzędu, takich jak Strategia Rozwoju Województwa Kujawsko-Pomorskiego 2030+, jak i w strategiach powiatowych, nie zidentyfikowano szczególnych potrzeb w zakresie intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej. W konsekwencji, na moment uchwalania Planu ogólnego, strategia miasta nie wskazuje nowych kierunków przestrzennych związanych z rozwojem funkcji mieszkaniowej ani nie sygnalizuje zwiększonego zapotrzebowania na nowe tereny budowlane. Również w odniesieniu do dokumentów ponadlokalnych, w tym dotyczących obszaru oddziaływania Centralnego Portu Komunikacyjnego, nie przewiduje się szczególnych uwarunkowań dla miasta Chełmża w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Chełmża zakłada wyodrębnienie czterech stref rozwojowych, różnicujących politykę przestrzenną zgodnie z uwarunkowaniami środowiskowymi i gospodarczymi. Wyróżniono:

Strefa śródmiejska i wielofunkcyjna - obejmuje historyczne centrum Chełmży z rynkiem i katedrą św. Trójcy oraz otaczającą je zabudowę. Jest to główny ośrodek administracyjny, usługowy i kulturalny miasta. Tu skupiają się instytucje publiczne, handel, usługi wyższego rzędu oraz funkcje mieszkaniowe w zabudowie wielorodzinnej. Polityka przestrzenna zakłada kontynuację rewitalizacji centrum, poprawę jakości przestrzeni

publicznych, rozwój turystyki historyczno-kulturowej oraz adaptację zabytkowych obiektów do nowych funkcji.

Strefa mieszkaniowo-osadnicza - tworzą ją osiedla zlokalizowane w sąsiedztwie centrum, m.in. w rejonie ulic Kościuszki, 3 Maja, Reja czy Paderewskiego. Zabudowa ma charakter głównie jednorodzinny, uzupełniana zespołami wielorodzinnymi. Rozwój tej strefy koncentruje się na uzupełnianiu i dogęszczaniu istniejącej zabudowy, poprawie infrastruktury technicznej i społecznej oraz podnoszeniu jakości życia mieszkańców.

Strefa gospodarczo-przemysłowa - zlokalizowana głównie na południu i zachodzie miasta, w sąsiedztwie linii kolejowej i ulicy Bydgoskiej, gdzie znajdują się zakłady przemysłowe, bazy magazynowe oraz tereny po dawnych Zakładach Cukrowniczych. Obszar ten pełni rolę centrum gospodarki wytwórczej i logistycznej miasta. Polityka przestrzenna zakłada jego modernizację, sukcesywną rekultywację terenów poprzemysłowych i dostosowanie ich do nowych funkcji usługowo-produkcyjnych.

Strefa przyrodniczo-rekreacyjna - stanowi ją otoczenie Jeziora Chełmżyńskiego oraz Jeziora Archidiakonka, a także pasy zieleni miejskiej i ogródki działkowe. Strefa pełni funkcje przyrodnicze, ekologiczne i rekreacyjne. Szczególną rolę odgrywa tu rozwój turystyki wodnej i sportów rekreacyjnych, a także ochrona wartości przyrodniczych rzynny chełmżyńskiej, będącej ważnym korytarzem ekologicznym łączącym dolinę Wisły i dolinę Drwęcy.

Polityka przestrzenna miasta Chełmży jest ukierunkowana na koncentrację nowej zabudowy w granicach istniejących struktur urbanistycznych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie ukształtowanych osiedli mieszkaniowych. Takie podejście pozwala na racjonalne wykorzystanie dostępnej infrastruktury technicznej i społecznej, a równocześnie ogranicza presję na tereny o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, w tym zwłaszcza na otoczenie Jeziora Chełmżyńskiego i dolinę Miałkusza i Kanału Miałkusz. Szczególną uwagę zwraca się na historyczne centrum miasta jako główny ośrodek usługowy i administracyjny, gdzie procesy rewitalizacji i uzupełniania zabudowy powinny iść w parze z ochroną dziedzictwa kulturowego i poprawą jakości przestrzeni publicznych. Na obrzeżach miasta rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przewiduje się w ramach uzupełnienia istniejących osiedli, takich jak w rejonie ulic Paderewskiego, Toruńskiej czy Łaziennej, bez wkraczania w tereny cenne przyrodniczo.

W zakresie transportu podstawę układu komunikacyjnego Chełmży stanowi sieć dróg wojewódzkich i powiatowych, które obsługują ruch wewnętrzny i zapewniają powiązania z Toruniem, Bydgoszczą, Łysomicami i gminami sąsiednimi. Kluczowe znaczenie mają powiązania drogowe z drogą krajową nr 91 i autostradą A1, które wzmacniają rolę Chełmży jako lokalnego węzła transportowego. Miasto korzysta również z połączeń kolejowych w kierunku Torunia i Grudziądza, co sprzyja jego roli jako zaplecza mieszkaniowego i usługowego aglomeracji toruńskiej. Polityka przestrzenna zakłada ponadto poprawę warunków komunikacji pieszej i rowerowej, szczególnie wzdłuż jeziora i w obrębie centrum, co ma przyczynić się do poprawy jakości życia mieszkańców oraz zwiększenia atrakcyjności turystycznej miasta.

Rozwój zabudowy jednorodzinnej staje się obecnie dominującym kierunkiem urbanizacji Chełmży. Na obrzeżach miasta powstają nowe osiedla o niskiej intensywności, m.in. w rejonie ulic Paderewskiego, Toruńskiej czy Łaziennej, które przyciągają mieszkańców z terenów wiejskich poszukujących lepszej dostępności usług i pracy w mieście. Rozwój tego typu zabudowy zwiększa atrakcyjność mieszkaniową Chełmży, a jednocześnie przekształca jej krajobraz przestrzenny, stopniowo wypierając rolnictwo jako formę użytkowania gruntów w granicach miejskich. Szczególnym atutem nowych terenów mieszkaniowych jest bliskość Jeziora Chełmżyńskiego, które staje się naturalnym zapleczem rekreacyjnym dla mieszkańców. W

ślad za rozwojem funkcji mieszkaniowej następuje rozwój usług – powstają sklepy osiedlowe, placówki edukacyjne oraz infrastruktura rekreacyjna, które wzmacniają rolę Chełmży jako pełnowartościowego ośrodka miejskiego.

Proces ten prowadzi do stopniowej transformacji przestrzeni Chełmży w kierunku układu typowo miejskiego, w którym rolnictwo zostaje niemal całkowicie wyparte, a miasto pełni rolę centrum osadniczego, usługowego i kulturowego w skali ponadlokalnej. Rozwój mieszkaniowy i usługowy, wspierany walorami rekreacyjnymi Jeziora Chełmżyńskiego oraz historycznego centrum miasta, czyni Chełmżę atrakcyjnym miejscem do życia, a jej funkcje osadnicze i turystyczne wzmacniają konkurencyjność wobec sąsiednich ośrodków, w tym Torunia.

Polityka przestrzenna realizowana na terenie Chełmży zakłada racjonalne kształtowanie struktury użytkowania terenu przy równoczesnym utrzymaniu zintegrowanego ładu przestrzennego, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań środowiskowych. Kluczowym elementem jest ochrona terenów podmokłych w dolinie Miałkusz i w otoczeniu jeziora oraz unikanie rozpraszania zabudowy na obszary cenne przyrodniczo. Koncentracja nowej zabudowy w obrębie istniejących dzielnic pozwala ograniczyć zjawisko chaotycznej suburbanizacji, maksymalizować wykorzystanie już uzbrojonych terenów oraz lokować inwestycje w miejscach o największym potencjale infrastrukturalnym.

Szczególne znaczenie ma poprawa jakości infrastruktury technicznej i społecznej zarówno w historycznym centrum Chełmży, jak i w obrębie istniejących osiedli mieszkaniowych. Modernizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej, a także poprawa dostępności przestrzeni publicznych nad jeziorem i w centrum miasta bezpośrednio przekładają się na komfort życia mieszkańców. Równolegle rozwijana infrastruktura społeczna – szkoły, przedszkola, obiekty sportowe i kulturalne – sprzyja wzmocnieniu roli Chełmży jako lokalnego centrum usługowego i rekreacyjnego, podnosząc jej rangę w strukturze osadniczej aglomeracji toruńskiej.

Polityka przestrzenna realizowana na terenie miasta Chełmża zakłada racjonalne kształtowanie struktury użytkowania terenu oraz utrzymanie zintegrowanego ładu przestrzennego, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań środowiskowych, społecznych i gospodarczych. Kluczowym elementem tego procesu jest unikanie rozpraszania zabudowy na tereny dotychczas niezurbanizowane oraz koncentracja nowej zabudowy w obrębie istniejących jednostek osadniczych. Takie podejście pozwala ograniczać zjawisko chaotycznej suburbanizacji, maksymalizować wykorzystanie już uzbrojonych terenów oraz lokować nowe inwestycje w miejscowościach o największym potencjale infrastrukturalnym. Działania te umożliwiają optymalizację kosztów utrzymania i rozbudowy infrastruktury technicznej oraz społecznej, a także wspierają harmonijny rozwój miasta.

7.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego

Uchwałą nr XI/135/2003 z dnia 26 czerwca 2003 r. Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego uchwalił plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2003 r. Nr 97, poz. 1437).

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego określa inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które obejmują obszar miasta Chełmża. Do najważniejszych z nich należą:

- zadanie 38 - likwidacja źródeł zanieczyszczeń wód w zlewniach Brdy, Drwęcy, Wełny i w zlewni jeziora Gopło
- zadanie 39 - opracowanie programu ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami
- zadanie 40 - realizacja programu zwiększenia lesistości i zadrzewień w województwie kujawsko-pomorskim w latach 2001 – 2020
- zadanie 49 - realizacja obiektów małej retencji wód, w szczególności w zlewniach: Noteci, Wełny, Orli, Kamionki, Sępolenki, Krówki, Osy, Lutryny, Rypienicy, Strugi Toruńskiej i Rużca
- zadanie 89 - przebudowa drogi wojewódzkiej nr 55: - budowa obwodnicy m. Chełmża
- zadanie 136 - przebudowa drogi wojewódzkiej nr 589
- zadanie 153 - przebudowa linii kolejowej nr 209
- zadanie 176 - budowa gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Chełmża – Chełmno – Świecie – kierunek Bydgoszcz – Koronowo – Mroczka Dn 300mm

Miasto Chełmża posiada pełne pokrycie swojego obszaru miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które stanowią docelowy instrument polityki przestrzennej. Oznacza to, że rozwój przestrzenny miasta odbywa się w oparciu o precyzyjnie określone ustalenia planistyczne, regulujące sposób użytkowania terenu, przeznaczenie poszczególnych obszarów oraz warunki zagospodarowania. Dzięki temu możliwe jest skuteczne kształtowanie ładu przestrzennego, ograniczenie zjawiska niekontrolowanej suburbanizacji oraz zapewnienie spójności pomiędzy funkcjami mieszkaniowymi, usługowymi, przemysłowymi i rekreacyjnymi.

Pełne pokrycie planistyczne pozwala także na harmonijne łączenie potrzeb inwestycyjnych z ochroną zasobów środowiska – w tym Jeziora Chełmżyńskiego, doliny Miałkusza oraz terenów podmokłych w granicach miasta. Dokumenty planistyczne uwzględniają wymogi związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i historycznego centrum, a jednocześnie wyznaczają nowe tereny inwestycyjne w sposób kontrolowany, z zachowaniem równowagi pomiędzy rozwojem a ochroną wartości przyrodniczych.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego Chełmża została wskazana jako lokalny ośrodek miejski o istotnym znaczeniu subregionalnym, pełniący funkcję usługową, mieszkaniową i turystyczno-rekreacyjną w północnym zapleczu Torunia. Jej pozycja wynika z dogodnego położenia komunikacyjnego – wzdłuż drogi krajowej 91 i wojewódzkiej 551 i linii kolejowej Toruń–Grudziądz – a także z potencjału turystycznego Jeziora Chełmżyńskiego oraz wartości historycznego układu urbanistycznego z gotycką konkatedrą św. Trójcy.

Dokument wojewódzki podkreśla rolę Chełmży jako elementu systemu osadniczego aglomeracji toruńskiej, wskazując miasto jako miejsce rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych w powiązaniu z rynkiem pracy i zapleczem gospodarczym Torunia. Równocześnie wskazuje na konieczność ochrony zasobów środowiskowych – przede wszystkim jeziora i terenów podmokłych rynny chełmżyńskiej – jako elementów regionalnego systemu ekologicznego.

Dzięki temu Chełmża dysponuje narzędziem prowadzenia długofalowej i stabilnej polityki przestrzennej, sprzyjającej poprawie jakości życia mieszkańców, utrwalaniu znaczenia miasta jako ośrodka usługowo-rekreacyjnego i mieszkaniowego, a także wzmacnianiu jego konkurencyjności w relacji do Torunia i innych ośrodków regionu. Na poziomie planu ogólnego gminy miasta Chełmża realizacja celów z poziomu planu województwa jest możliwa poprzez uwzględnienie stref typowych dla ośrodków o znaczeniu lokalnym: strefy otwartej, gospodarczej, strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną, strefy zabudowy zagrodowej, strefy usług. Ośrodki gminne, koncentrujące potencjał lokalny powinny oferować zróżnicowane możliwości w szczególności w zakresie usług lokalnych zdrowia, oświaty, administracji publicznej, a także działalności pozarolniczej kultury, gospodarki i sportu na poziomie gminnym. Tego rodzaju strefy znalazły się w planie ogólnym gminy, umożliwiając kontynuację i przyszłą realizację wymienionych funkcji.

7.3 Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze miasta

Określając strefy planistyczne gmina bierze pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w tym w szczególności zakazy lokalizowania zabudowy w obszarach określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody, wód, ziemi i krajobrazu.

Tabela 5: Uwarunkowania rozwoju przestrzennego oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym miasta Chełmża

Art. 13b ust. 3 ustawy	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta	Sposób uwzględnienia
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	1 pomnik przyrody	Uwzględniono w zakresie celów i zadań ochronnych form ochrony przyrody i krajobrazu poprzez dostosowanie granic stref planistycznych z wykorzystaniem geometrii tych obiektów oraz w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego a także gminnych standardów urbanistycznych.
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	Nie występuje	-
c) obszary gruntów zmeliorowanych,	Gmina nie otrzymała danych przestrzennych w standardzie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. 2020 poz. 1165)	Wyznaczenie stref planistycznych nie stoi w sprzeczności z możliwością dalszego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych oraz sieci rowów i drenów. W każdej ze stref istnieje możliwość lokalizowania terenów infrastruktury technicznej.
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	Brak osuwisk, 1 teren zagrożony ruchami masowymi, które obejmuje zbocze cieku uchodzącego do Jeziora Archidiakonka.	Zgonie z mpzp w strefie zieleni i rekreacji
e) strefy ochronne ujęć wody,	Chełmża, Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Chełmży	Włączono SUW do strefy zieleni i rekreacji oraz strefy otwartej
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	Nie występują	-
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	Nie występuje	-
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i	Nie występuje	-

podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,		
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	Nie występują	-
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	Zabytki wpisane do księgi A rejestru zabytków - 15 obiektów. Gminna ewidencja zabytków - 388 obiektów.	Dobór stref planistycznych oraz parametrów zabudowy zawartych w gminnych standardach urbanistycznych uwzględnia ochronę dominant krajobrazowych obiektów zabytkowych, nie narusza ich zabytkowego charakteru oraz zapewnia ochronę stref ekspozycji zabytków.
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	Nie występują	-
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Obrony: nie występują; Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury: na linii kolejowej 207, 209.	Tereny linii kolejowej włączono do strefy komunikacji SK
m) obszary ograniczonego użytkowania,	Nie występują	-
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	Nie występują	-
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Nie występują	-
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	Nie występują	-
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	Na terenie miasta występują grunty rolne klas II, III, IIIa, IIIb.	Grunty należące do PGL Lasy Państwowe zostały włączone do strefy otwartej.
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Nie występują	-
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;	Nie występują	-

7.4 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) ustala, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, które zrealizowane są poprzez zadania m. in.: organizacji i utrzymania infrastruktury technicznej gminy (gminne drogi, ulice, wodociągi, kanalizacja, utrzymywanie czystości, utylizacja odpadów komunalnych; komunalne budownictwo mieszkaniowe; transport zbiorowy, itp.) infrastruktury społecznej (ochrona zdrowia, pomoc społeczna, oświata, kultura, kultura fizyczna); lokalnego transportu publicznego. Na podstawie art. 10e ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153).

W ramach katalogu stref planistycznych w planie ogólnym gminy ustalono profile podstawowe i dodatkowe, w ramach których możliwe będzie projektowanie nowych terenów o różnym przeznaczeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W katalogu stref planistycznych ustalono, zgodnie z profilami funkcjonalnymi strefy planistycznej podstawowym i dodatkowym, maksymalny możliwy udział terenów usług, terenów komunikacji, terenów infrastruktury technicznej. We wszystkich strefach planistycznych, w których było możliwe uwzględnienie tych terenów, zostały one uwzględnione.

Wydzielona w planie ogólnym gminy strefa zieleni i rekreacji umożliwia lokalizowanie w jej obrębie wyodrębnionych terenów usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług nauki, tereny usług edukacji, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej. W tym zakresie, chociaż wymienione w profilu dodatkowym strefy, możliwe będzie realizowanie funkcji zgodnych z zaplanowanym przeznaczeniem strefy.

W planie ogólnym gminy wszystkie dotychczas funkcjonujące placówki, organizacje, budynki, budowle i urządzenia mają możliwość dalszego realizowania swoich podstawowych funkcji infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

Strategia rozwoju miasta Chełmży nie przewiduje potrzeby zastosowania rezerwy terenowej pod nowe inwestycje, w zakresie infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Po uwzględnieniu zakresu, projektu trybu sporządzania planu ogólnego gminy oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych, nie stwierdzono potrzeby wyznaczania szczególnych stref planistycznych dla realizacji ww. elementów infrastruktury i można będzie je realizować w ramach zaplanowanych stref.

7.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów zawierają postulaty i zalecenia dotyczące zachowania krajobrazów dotychczas nieprzekształconych w wyniku działalności człowieka, jak i różnorodnych krajobrazów kulturowych. Wśród krajobrazów kulturowych ochronie podlegają zabytkowe centra miast, porolne krajobrazy mozaikowe, zabudowa wiejska np.: wielodrożnice i ulicówki. Specjalną kategorię stanowią obszary zabudowane wyróżniające się lokalną formą architektoniczną.

Zgodnie z Uchwałą Nr LXI/851/2023 z dnia 25 września 2023 roku Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego przyjął audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego. Na terenie miasta Chełmża zidentyfikowano 4 krajobrazy, z których 1 uzyskał statusu krajobrazu priorytetowego. Jednak dla niektórych z nich audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski, ponieważ krajobrazy te położone są w całości lub częściowo na obszarach chronionych w rozumieniu art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- Nielokalizowanie nowej zabudowy i sieci infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie w otoczeniu jezior: Wieczno Południowe, Wieczno Północne i Płużnickie.
- Dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych.
- Ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w granicach jednostek osadniczych.
- Na terenach przeznaczanych pod zabudowę minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż przeważający dla danego typu zabudowy już istniejącej w danej części krajobrazu.
- Stosowanie w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków.
- Realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu.
- Stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni. Wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych.
- Wprowadzanie zieleni izolacyjnej wzdłuż szlaków komunikacyjnych lub w otoczeniu zakładów przemysłowych.
- Lokalizowanie obiektów działalności usługowej, w tym handlowej poprzez adaptację istniejącej zabudowy lub wprowadzanie nowych obiektów nawiązujących do zabudowy sąsiedniej.
- Niewprowadzanie w obszarze widzenia z punktu widokowego taras widokowy na wieży kościoła farnego pw. Wniebowzięcia NMP w Chełmży zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie.

Pod tym względem gmina ma umiarkowanie złożoną strukturę na tle innych gmin objętych audytem.

Wyznaczone strefy planistyczne w planie ogólnym gminy miasta Chełmża uwzględniają rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla krajobrazów położonych w granicach obszarów chronionych. W planie ogólnym gminy miasta Chełmża tereny w granicach krajobrazów dla których sformułowane są rekomendacje i wnioski w audycie krajobrazowym włączono do strefy otwartej w celu ochrony obszarów o szczególnych walorach przyrodniczych oraz krajobrazowych przed niekontrolowaną ekspansją zabudowy zachowując integralność i naturalny charakter tych terenów. Należy podkreślić, iż wyznaczenie strefy otwartej nadal umożliwia wykorzystywanie terenów do celów rekreacyjnych, wypoczynkowych, jako tereny: lasu, zieleni naturalnej, ogrodów działkowych, wód. Ponadto w strefie otwartej mogą znajdować się elementy infrastruktury transportowej oraz tereny związane z infrastrukturą techniczną. Wyznaczenie strefy otwartej pozwala na rozwój przestrzenny miasta nie narażając jednocześnie cennych terenów przyrodniczych na niekontrolowaną urbanizację.

7.6 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.)

Rozwój przestrzenny miasta powinien zostać oparty o istniejące zasoby środowiska, które mają wysokie walory środowiskowe i krajobrazowe. Dalsze funkcjonowanie tych terenów w niepogorszonym stanie – przede wszystkim dolin cieków wraz z biocenozy towarzyszącymi, podmokłości pomiędzy pagórkami oraz terenów leśnych jest gwarantem zachowania równowagi ekologicznej w regionie.

Dalszy rozwój miasta, szczególnie osadniczy, powinien być oparty na przyrodniczych uwarunkowaniach i zasobach miasta. Nowe zagospodarowanie powinno umożliwić zachowanie środowiska w dotychczasowym stanie lub wpłynąć na jego poprawę, szczególnie terenów najcenniejszych pod kątem przyrodniczym. Jedynie takie podejście pozwoli na rozwój miasta zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

- na terenach, gdzie występują grunty nienośne lub słabonośne – przede wszystkim w strefie brzegowej Jeziora Chełmińskiego (zwłaszcza w rejonie ul. Łaziennej i Paderewskiego) oraz w dolinie Miałkusa i Kanału Miałkusz należy preferować użytkowanie w formie trwałych użytków zielonych lub terenów rekreacyjnych, bez wprowadzania nowej zabudowy,
- wprowadzić zakaz eksploatacji piasków i torfów z obniżen terenu w obrębie rynny jeziornej i podmokłych fragmentów doliny Miałkusa, które pełnią kluczowe funkcje retencyjne i krajobrazowe,
- zakazać zabudowy na obszarach o wysokich spadkach, szczególnie na skarpach otaczających jezioro w rejonie ul. Żeglarskiej i ul. Św. Jana, gdzie istnieje ryzyko erozji i osuwisk, a także konieczność ochrony walorów krajobrazowych,
- powstrzymać rozwój zabudowy w enklawach leśnych – np. w rejonie Nowej Chełmży i przy północnych krańcach miasta w stronę Zalesia, gdzie lasy pełnią funkcję korytarzy ekologicznych i są ostoją dla fauny,
- zakazywać inwestycji mogących trwale zmienić rzeźbę terenu, zwłaszcza na krawędziach rynny jeziornej od strony ul. Chełmińskiej i wzdłuż doliny Miałkusa przy ul. Bydgoskiej,
- wykluczać lokalizację zabudowy naruszającej integralność doliny Miałkusa i strefy przyjeziornej Jeziora Chełmińskiego i Archidiakonka; dopuszczalne są jedynie inwestycje infrastrukturalne, jak modernizacja mostu na ul. Bydgoskiej,
- ujęcie wody komunalne zlokalizowane nad Jeziorem Chełmińskim (przy północnym brzegu, w rejonie ul. Łaziennej) eksploatować zgodnie z udokumentowanymi zasobami i przeznaczać wyłącznie na potrzeby mieszkańców,
- na terenach o wysokiej podatności wód podziemnych na zanieczyszczenie (nad jeziorem i w dolinie Miałkusa) zakazać lokalizacji działalności mogącej powodować infiltrację zanieczyszczeń;
- w zlewni Jeziora Chełmińskiego (m.in. w rejonie pól między Kończewicami, Zalesiem i Chełmżą) stosować zasady dobrej praktyki rolniczej – ograniczanie nawożenia, wprowadzanie pasów buforowych zieleni, kontrolę gospodarki nawozami naturalnymi,
- w terenach zabudowanych stosować małą retencję – zbiorniki wodne wspomagające zatrzymywanie wód opadowych,

- ograniczać niską emisję z palenisk indywidualnych na osiedlach jednorodzinnych,
- wprowadzać pasy zieleni wysokiej i śródpolnej w południowej części miasta (rejon ul. Bydgoskiej i terenów przemysłowych), a także zieleń izolacyjną przy zakładach przemysłowych po dawnych Zakładach Cukrowniczych,
- prowadzić działania przeciwerozryjne na terenach o dużych spadkach otaczających jezioro – szczególnie w rejonie ul. Żeglarskiej i ul. Łaziennej – poprzez pasy zadrzewień i roślinność ochronną na stokach i miedzach.

Chełmża, podobnie jak wiele mniejszych miast regionu, zмага się z problemem niskiej emisji pochodzącej z indywidualnych palenisk domowych. Największe obciążenia występują na osiedlach jednorodzinnych w rejonie ulic Paderewskiego, Chełmińskiej i Toruńskiej. Polityka przestrzenna i środowiskowa miasta powinna konsekwentnie promować przyłączanie budynków do sieci ciepłowniczej oraz wspierać modernizację źródeł ciepła w oparciu o odnawialne źródła energii i technologie niskoemisyjne. Działania te są kluczowe zarówno dla poprawy jakości powietrza, jak i dla ograniczenia wpływu miasta na zmiany klimatu.

Jezioro Chełmżyńskie stanowi centralny element krajobrazu miasta i jest jednym z najważniejszych zbiorników rekreacyjnych w regionie. Ze względu na intensywną presję osadniczą i turystyczną, konieczne jest wprowadzanie pasów buforowych zieleni w strefie przybrzeżnej oraz ograniczanie dopływu substancji biogenych z terenów rolniczych i miejskich. Kluczowym zadaniem jest utrzymanie wysokiej jakości wód jeziora, które warunkuje jego funkcje rekreacyjne i ekologiczne.

Historyczne centrum Chełmży, usytuowane nad jeziorem z dominującą bryłą gotyckiej konkatedry św. Trójcy, tworzy niepowtarzalny krajobraz kulturowy, który wymaga zachowania i eksponowania. Zabudowa nowa powinna respektować historyczne osie widokowe na jezioro oraz chronić panoramę miasta oglądaną od strony akwenów. Szczególną ochroną powinny zostać objęte skarpy i krawędzie rynny jeziornej, które stanowią naturalne dominanty krajobrazowe.

Park miejski, zieleń przy Pałacu Anny Wazówny oraz promenady nad Jeziorem Chełmżyńskim odgrywają znaczącą rolę w strukturze zieleni urządzonej. Zieleń parkowa i nadbrzeżna pełni funkcje rekreacyjne, estetyczne i mikroklimatyczne, a równocześnie chroni wody jeziora przed zanieczyszczeniem powierzchniowym. W polityce przestrzennej miasta należy dążyć do systematycznego wzmacniania tej zieleni oraz tworzenia nowych ogólnodostępnych przestrzeni rekreacyjnych wzdłuż brzegu jeziora.

Chełmża położona jest w zlewni bezodpływowej Jeziora Chełmżyńskiego, co oznacza, że wszelkie zanieczyszczenia powstające w mieście mają tendencję do akumulowania się w jego wodach. Kluczowym zadaniem jest więc dalsza modernizacja sieci kanalizacyjnej oraz zapewnienie skutecznego oczyszczania ścieków komunalnych i deszczowych. Wymaga to rozwoju systemów retencji i podczyszczania wód opadowych, zwłaszcza w rejonie ulic Łaziennej i Kopernika, które bezpośrednio odprowadzają wody do jeziora.

Główne źródła hałasu w Chełmży związane są z ruchem drogowym wzdłuż ul. Bydgoskiej, Chełmińskiej i Toruńskiej oraz ruchem kolejowym na linii Toruń–Grudziądz. Polityka przestrzenna powinna ograniczać rozwój zabudowy mieszkaniowej w strefach największych oddziaływań hałasu, a jednocześnie stosować pasy zieleni izolacyjnej i ekrany tam, gdzie przekroczenia norm są najbardziej uciążliwe.

Na południe od miasta oraz w jego obrębie znajdują się zatorfione obniżenia, które pełnią ważną funkcję retencyjną i stanowią siedliska dla wielu gatunków roślin i zwierząt. Wymagają one bezwzględnej ochrony przed zabudową i przekształceniami. Szczególną uwagę należy zwrócić na Jezioro Archidiakonka, które mimo niewielkiej powierzchni pełni rolę zbiornika retencyjnego i przyrodniczego, a także współtworzy krajobraz południowej części Chełmży. Zachowanie jego naturalnych brzegów i ograniczenie presji urbanizacyjnej są kluczowe dla utrzymania równowagi ekologicznej miasta.

Dalszy rozwój miasta, szczególnie osadniczy, powinien być oparty na przyrodniczych uwarunkowaniach i zasobach miasta. Nowe zagospodarowanie powinno umożliwić zachowanie środowiska w dotychczasowym stanie lub wpłynąć na jego poprawę, szczególnie terenów najcenniejszych pod kątem przyrodniczym. Jedynie takie podejście pozwoli na rozwój miasta zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

W uzasadnieniu do uchwały w sprawie planu ogólnego przedstawia się wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminie określa się według sposobu opisanego w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758). Do obliczeń wykorzystano dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

Sporządzenie planu ogólnego gminy polega na wyznaczaniu stref planistycznych, w tym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową. Na podstawie przepisów art. 13d, organ sporządzający plan ogólny dokonuje czynności obliczeniowych i sprawdzających, które prowadzą do wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminie. Parametr ten, wraz z chłonnością terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, limituje możliwość wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Im większe zapotrzebowanie i im mniejsza chłonność, tym większe możliwości wyznaczania stref mieszkaniowych i zagrodowych w planie ogólnym.

Opisany plan ma za zadanie zrationalizowanie planowania zagospodarowania przestrzeni miasta oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się zabudowy rozproszonej w gminie poprzez skierowanie ruchu budowlanego na tereny posiadające już opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dysponujące wolnymi terenami do zabudowy mieszkaniowej lub też w obrębie obszaru uzupełnienia zabudowy. Jest to zatem jeden z dwóch parametrów, obok chłonności terenów niezabudowanych, decydujących o możliwości wyznaczania nowych terenów zabudowanych w planie ogólnym gminy.

Dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny przyjęto według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

Obliczenia:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$$

- 1) prognozowana liczba mieszkańców w 2044 r. = $12\,085 * 5\% = 12\,689$ mieszkańców
- 2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2024 r. $PUM_0 = 332\,729\text{ m}^2$
- 3) prognozowana powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca na 2044 r.

Wg GUS: $P_0 = 24,6\text{ m}^2$; $P_{-10} = 20,3\text{ m}^2$; $P_{-20} = 18,5\text{ m}^2$

wariant 1 obliczenia: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 33,2\text{ m}^2$;

wariant 2 obliczenia: $P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 30,7\text{ m}^2$

ponieważ $P_{20} < 40$, przyjmuje się $P_{20} = 40$

- 4) podstawienie do wzoru:

$$ZAP = 12\,689 - (332\,729 / 40,0) = 4\,371 \text{ osoby}$$

Liczba zapotrzebowania na zabudowę oznacza w praktyce limit nowych terenów, które gmina może przeznaczyć pod rozwój zabudowy w planie ogólnym i później w miejscowych planach. Wartość ta wynika z analizy demograficznej, chłonności istniejącej zabudowy oraz rezerw terenów budowlanych już wyznaczonych w obowiązujących mpzp i decyzjach administracyjnych. W efekcie wskazuje ona, ile faktycznie potrzeba powierzchni pod zabudowę mieszkaniową w przewidywanym okresie planistycznym, aby zapewnić zrównoważony rozwój i nie przeznaczać nadmiernych areałów gruntów rolnych czy przyrodniczo cennych. Jest to więc instrument ograniczający nadmierne rozlewanie się zabudowy, a zarazem podstawa do dalszego uszczegółowienia polityki przestrzennej w mpzp.

9. Część graficzna uzasadnienia

Część graficzną uzasadnienia do uchwały w sprawie planu ogólnego gminy miasta Chełmża stanowią dwa zestawy plansz:

- Plansza 1 - prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego gminy oraz granic działek ewidencyjnych w skali 1:5 000,
- Plansza 2 - prezentacja graficzna obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy w skali 1:5 000.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentację danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h pkt. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich wizualizację stanowi plik w postaci elektronicznej (PDF).

Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 jest zgodna z załącznikiem do nr 2 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGiB, z dnia 4.06.2025 r. – zgodnie z Licencją nr GOD.6642.1.3062.2025.PP_0415_P.

Geometria obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta, o których mowa w art. 13b pkt 3, pochodzi z następujących źródeł:

- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny - geometria granic pochodzi z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody – CRFOP (<https://crfop.gdos.gov.pl>);
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych Wody Polskie (<https://wody.isok.gov.pl/>) oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych 10K

- obszary gruntów zmeliorowanych – temat obszary gruntów zmeliorowanych nie został zgłoszony do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej; uzupełniono Bazą Danych Obiektów Topograficznych 10K
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – System Ośłony Przeciwsuwiskowej
- strefy ochronne ujęć wody – dane pochodzą z aktów powołujących; w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej nie ma tematu strefy ochronne ujęć wody;
- obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych – dane pochodzą z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w ewidencji zbiorów nie ma danych w tym temacie;
- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – baza danych MIDAS
- udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych: Zasoby mineralne (<http://cbdgmapi.pgi.gov.pl>);
- obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej – nie występują w granicach miasta;
- zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej w temacie: Obszary chronione, Rejestrowe zabytki nieruchomości (<https://usluga.zabytek.gov.pl>);
- obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne – nie występują w granicach miasta;
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne – dane pozyskano z Ośrodka Dokumentacji geodezyjnej i Kartograficznej oraz z odpowiednich decyzji resortowych;
- obszary ograniczonego użytkowania – nie występują w granicach miasta;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – dane pozyskano ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – dane pochodzą ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją – nie występują w granicach miasta;
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne – dane pozyskano w bazy danych Ewidencji Gruntów i Budynków;
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – dane pozyskano z Główny Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz z danych Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej;
- obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego – dane pozyskano z ewidencji (<https://sipam.gov.pl/geoserver/SIPAM/wfs>).

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SW

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.0	60.0	15.0	20.0
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.0	60.0	15.0	30.0
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.0	60.0	10.0	20.0
4SW - 6SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	50.0	15.0	30.0
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.0	50.0	12.0	30.0
8SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
9SW - 10SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.8	55.0	15.0	25.0
11SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	50.0	15.0	30.0
12SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.3	50.0	20.0	30.0
13SW - 14SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.0	60.0	15.0	20.0
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	50.0	15.0	30.0
16SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4.0	60.0	20.0	20.0
17SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.3	50.0	20.0	30.0
18SW - 19SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4.0	60.0	20.0	20.0
20SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	50.0	15.0	30.0
21SW - 23SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.0	60.0	15.0	20.0
24SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	50.0	15.0	30.0
25SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4.0	60.0	20.0	20.0
26SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	50.0	15.0	30.0
27SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren	teren zabudowy mieszkaniowej	3.0	60.0	15.0	20.0

[illegible]

ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						
53SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	50.0	15.0	30.0
54SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.0	60.0	15.0	20.0
55SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.0	50.0	12.0	30.0
56SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	50.0	15.0	30.0
57SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4.0	50.0	20.0	15.0
58SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.0	60.0	15.0	30.0
59SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.2	40.0	12.0	30.0
60SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4.0	60.0	20.0	20.0
61SW - 64SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	40.0	12.0	30.0
65SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.4	60.0	12.0	20.0
66SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.0	60.0	15.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SJ

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SJ - 3SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	40.0	12.0	30.0
4SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	50.0	12.0	20.0
5SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	40.0	12.0	20.0
6SJ - 7SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	40.0	12.0	30.0
8SJ - 10SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	40.0	12.0	20.0
11SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	40.0	12.0	30.0
12SJ - 15SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	40.0	12.0	20.0

16SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1.2	40.0	12.0	30.0
17SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1.2	40.0	12.0	20.0
18SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1.2	50.0	12.0	30.0
19SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1.2	60.0	12.0	20.0
20SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1.2	40.0	12.0	20.0
21SJ - 25SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1.2	40.0	12.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SU

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	70.0	75.0	30.0
2SU - 3SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	50.0	15.0	30.0
4SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	60.0	15.0	20.0
5SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	70.0	50.0	30.0
6SU - 7SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	50.0	15.0	30.0
8SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
9SU - 11SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	60.0	15.0	20.0
12SU - 14SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	50.0	15.0	30.0
15SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	50.0	12.0	30.0
16SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	65.0	15.0	15.0
17SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	60.0	15.0	20.0
18SU - 21SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	50.0	15.0	30.0
22SU - 26SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	50.0	12.0	30.0

27SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	50.0	15.0	30.0
28SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		4.0	60.0	20.0	30.0
29SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	70.0	15.0	10.0
30SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	50.0	12.0	30.0
31SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.4	60.0	12.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SP

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	50.0	15.0	20.0
2SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	65.0	20.0
3SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	80.0	20.0	20.0
4SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	80.0	40.0	20.0
5SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	15.0	20.0
6SP - 7SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	80.0	12.0	20.0
8SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	80.0	15.0	20.0
9SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	80.0	12.0	20.0
10SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	15.0	20.0
11SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	12.0	20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SI

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SI - 2SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług				20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SN

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50.0
2SN - 3SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
4SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług gastronomii, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50.0
5SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50.0
6SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki				50.0
7SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
8SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki				50.0
9SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług edukacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej				50.0
10SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
11SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług edukacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej				50.0
12SN - 15SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
16SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki				50.0
17SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50.0
18SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
19SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50.0
20SN - 27SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SC

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					30.0
2SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego				30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SO

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SO - 2SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
3SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej				
4SO - 5SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
6SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				
7SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SK

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK - 7SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					