

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej Chełmży**  
**z dnia ..... 2026 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
przy ul. Tumskiej w Chełmży.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 ze zm.) oraz uchwały Nr VI/45/24 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 10 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Tumskiej w Chełmży, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża przyjętym uchwałą nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Tumskiej w Chełmży, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia część graficzna w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający część graficzną planu,
- 2) załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 zawierający dane przestrzenne do planu.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) symbol terenu;
- 6) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ustępie 1 są oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć odsunięcie od drogi lica budynku najmniej na odległość określoną w uchwale; linia ta dotyczy budynków i innych budowli kubaturowych, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, elementów infrastruktury technicznej, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak wykusze, balkony, ganki, okapy, schody, pilastry, gzymsy, podziemne części budynku, wysuniętych na odległość nie większą niż 1,50 m;

- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć lokalizację elewacji frontowej budynku w odległości określonej w uchwale, linia zabudowy dotyczy głównej bryły budynku z wyłączeniem ryzalitów, pilastrów, gzymsów i okapów;
- 4) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego.
- 6) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru o którym mowa w § 1 ust. 2, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju usługi, w tym handel, których oddziaływanie w postaci uciążliwości takich jak hałas, zapachy, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie nie wykraczają poza granice lokalu lub terenu świadczenia usług, z wyłączeniem prowadzenia usług niepożądanych społecznie takich jak blacharnie, lakiernie, stolarnie i obiekty związane z przechowywaniem zwłok;

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

§ 4. W granicach obszaru objętego planem wydzielono liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) 1MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) 1U – teren usług;
- 3) 1US – teren usług sportu i rekreacji;
- 4) 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) 1KOP – teren parkingu.

§ 5. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba ustalania.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące budynki i obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną:
  - a) kamienica przy ul. Tumskiej 10 wpisana do gminnej ewidencji zabytków,
  - b) kamienica przy ul. Tumskiej 12 wpisana do gminnej ewidencji zabytków,
  - c) brama ogrodzenia kościoła pokatedralnego p.w. św. Trójcy na działce nr 196/6 o wartości historyczno-kulturowej;
- 2) dla obszaru objętego planem ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej: ochronę zabytków archeologicznych należy uzgodnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 3) dla obszaru objętego planem ustala się strefę „A” pełnej ochrony konserwatorskiej, w której obowiązuje:
  - a) nakaz zachowania historycznego przebiegu i przekroju poprzecznego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR,
  - b) nakaz zachowania nawierzchni kamiennej drogi wewnętrznej oznaczonej w miejscowym planie symbolem 1KR,
  - c) nakaz utrzymania parkingu oznaczonego w miejscowym planie symbolem 1KOP o nawierzchni kamiennej,

- d) nakaz zachowania historycznej linii zabudowy, zabudowy pierzejowej wzdłuż ul. Tumskiej;
  - e) nakaz zachowania historycznego podziału działek;
  - f) nakaz zachowania ukształtowania terenu;
  - g) nakaz zachowania bramy ogrodzenia kościoła na działce nr 196/6;
  - h) nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu architektonicznego kamienic ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków w zakresie gabarytu, kształt i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych;
  - i) w przypadku złego stanu zachowania stolarki okiennej i drzwiowej w kamienicach ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków obowiązuje nakaz jej odtworzenia według przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej;
  - j) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji istniejącej i projektowanej zabudowy, w odcieniach „cieplej” szarości, naturalnego piasku;
  - k) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzeni w zakresie: usytuowania, gabarytu i formy architektonicznej nawiązującej do zabudowy o wartości historyczno-kulturowej na zasadzie „dobrego sąsiedztwa”;
  - l) wyklucza się możliwość budowy budynków stanowiących dominanty wielkogabarytowe, łączące w bryle kilka działek,
  - m) w terenie oznaczonym symbolem 1U dopuszcza się:
    - modernizację istniejącej zabudowy lub jej wymianę na nową o wysokości maksymalnej do 10 m,
    - w przypadku modernizacji zabudowy lub nowej zabudowy dopuszcza się obłożenie elewacji cegłą licową;
- 4) dla obszaru objętego planem ustala się strefę „E” ochrony ekspozycji historycznej panoramy miasta, w której obowiązuje:
- a) nakaz uczytelnienia układu Starego Miasta na krawędzi z terenami zielonymi wzdłuż brzegu jeziora,
  - b) zakaz lokalizacji budowli i budynków wysokich i wielkokubaturowych, przesłaniających panoramę na zabudowę staromiejską;
- 5) dla obszaru objętego planem ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w której obowiązuje:
- a) nakaz ochrony ekspozycji obiektów historycznych tworzących historyczny krajobraz miasta,
  - b) nakaz podkreślenia lokalnych dominant historycznej zabudowy.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach planu teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR oraz teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem 1US stanowią ogólnodostępne przestrzenie publiczne.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba ustalania.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba ustalania.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: w granicach obszaru objętego planem wydziela się teren istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR zapewniającej obsługę komunikacyjną dla terenów w granicach planu.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) budowa oraz przebudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną oraz do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w granicach terenu;
- 6) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 8) lokalizacja paneli fotowoltaicznych możliwa wyłącznie na dachach płaskich obiektów budowlanych;
- 9) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) obsługa terenów w zakresie sieci telekomunikacyjnej z projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Sposób i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba ustalania.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1MW-U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja budynków wzdłuż obowiązujących linii zabudowy lub bezpośrednio przy granicy działki,
  - b) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych w formie kondygnacji podziemnych pod budynkami oraz jako odrębne obiekty podziemne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - b) w granicach obszaru objętego planem ustala się maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
- 4) dla terenu obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wg ustaleń zawartych w §6;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,4 do 1,0,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 20%,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 50%,
  - d) wysokość zabudowy:
    - istniejące budynki zabytkowe bez zmian,
    - nowa zabudowa o wysokości do 8,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczenia,
  - e) geometria dachów:
    - dla zabytkowych budynków geometria bez zmian,
    - dla nowej zabudowy dopuszcza się dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
    - kierunek kalenic równoległy lub prostopadły do granic działek;
    - pokrycia dachowe dla dachów płaskich szare, dla pozostałych w kolorze ceglastym matowym;
  - f) ustala się obowiązujące linie zabudowy po granicy terenu, zgodnie z załącznikiem graficznym planu,
  - g) ustala się wymóg zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej w formie parkingów naziemnych lub podziemnych w liczbie:
    - minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni usługowej,
    - minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według przepisów odrębnych;
- 6) ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja nowej zabudowy wyłącznie bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - b) w granicach obszaru objętego planem ustala się maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej usługowej.
- 4) dla terenu obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wg ustaleń zawartych w §6;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 1,0 do 2,7,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 0%,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 90%,
  - d) wysokość zabudowy: 10,0 m, do trzech kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczenia,
  - e) geometria dachów:
    - płaskie, dwuspadowe lub kopertowe o kącie nachylenia połaci do 30°,
    - kierunek kalenic równoległy lub prostopadły do granicy z terenem 1MW-U;

- pokrycia dachowe dla dachów płaskich szare, dla pozostałych w kolorze ceglastym matowym;
  - f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na granicy terenu, zgodnie z załącznikiem graficznym planu,
  - g) miejsca do parkowania zapewnia parking w terenie oznaczonym 1KOP oraz ogólnodostępne miejsca do parkowania poza granicami planu;
- 6) ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1US:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz prowadzenia makroniwelacji terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - b) w granicach obszaru objętego planem ustala się maksymalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
- 4) dla terenu obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wg ustaleń zawartych w §6;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,1,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 70%,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 10%,
  - d) maksymalna wysokość budynków i wiat: 4,0 m
  - e) maksymalna wysokość zabudowy, innej niż wymieniona w lit. d, w tym m.in. słupy oświetleniowe, do 8,0 m;
  - f) geometria dachów:
    - dwu lub czterospadałowe o kącie nachylenia połaci do 25°,
    - kierunek kalenic: równoległe lub prostopadłe do granicy z terenami 1U i 1KOP;
  - g) nie ustala się linii zabudowy,
  - h) kolorystyka budynków i wiat:
    - nakaz stosowania stonowanej kolorystyki w odcieniach ciepłej szarości lub piaskowym,
    - dopuszcza się pokrycia dachowe w kolorze ceglastym matowym;
  - i) miejsca do parkowania zapewnia parking w terenie oznaczonym 1KOP oraz ogólnodostępne miejsca do parkowania poza granicami planu;
- 6) ustala się stawkę procentową w wysokości 0%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1KR:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ma potrzeby ustalania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ma potrzeby ustalania;
- 4) dla terenu obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wg ustaleń zawartych w §6;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) zabytkowa brama ogrodzenia kościoła do zachowania,

- b) szerokość drogi od 4,5m do 7,8m, zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 6) ustala się stawkę procentową w wysokości 0%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1KOP:

- 1) przeznaczenie terenu: teren parkingu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ma potrzeby ustalania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ma potrzeby ustalania;
- 4) dla terenu obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wg ustaleń zawartych w §6;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) dopuszcza się realizację parkingu w formie naziemnej oraz jako budowla podziemna,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 0%;
- 6) ustala się stawkę procentową w wysokości 0%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

§ 19. Dla terenu objętego planem tracą moc ustalenia zawarte w uchwale Nr XXX/250/06 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 13 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmża dla terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową, północną granicą administracyjną miasta, Chełmińskim Przedmieściem i brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2006 r., Nr 113, poz. 1676).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmży.

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

§ 22. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Chełmża.

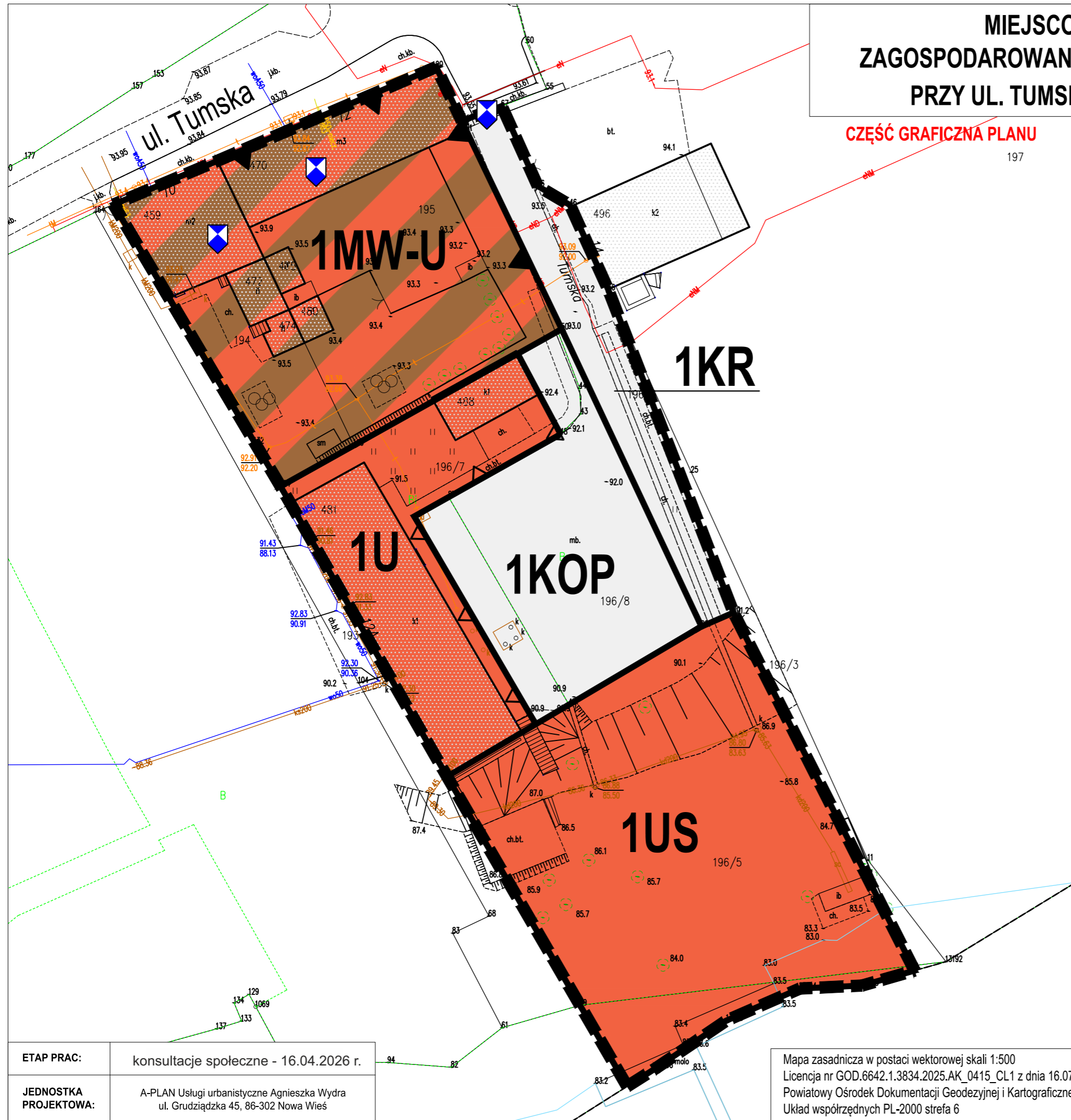
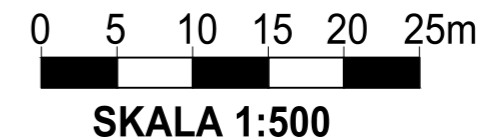
Przewodniczący Rady  
Miejskiej Chełmży

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZY UL. TUMSKIEJ W CHEŁMŻY

Załącznik nr 1  
do uchwały .....  
Rady Miejskiej Chełmży  
z dnia ..... 2026 r.

Organ sporządzający:  
**Burmistrz Miasta Chełmży**

**CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU**



## OZNACZENIA:

### USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1MW-U** symbol terenu

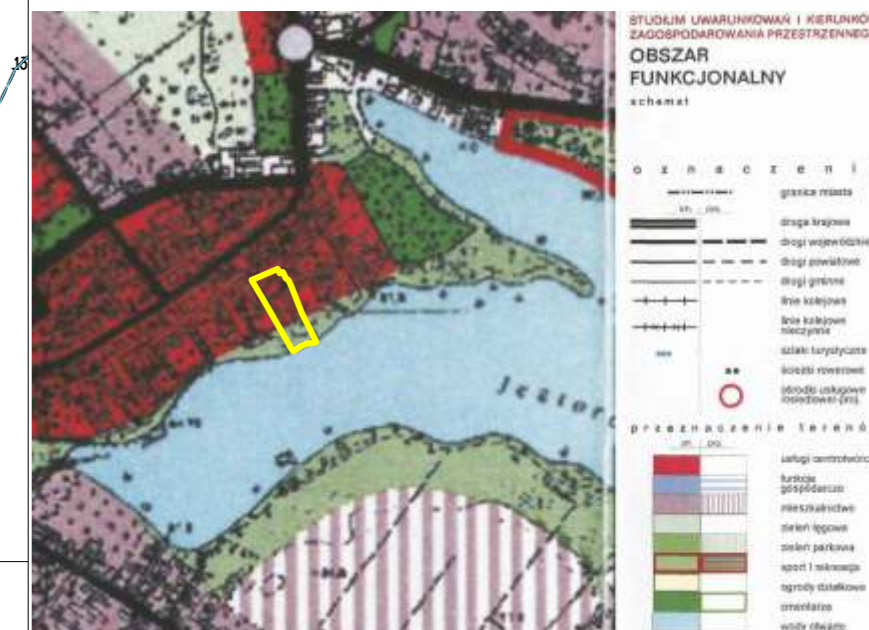
### PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- 1MW-U** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- 1U** teren usług
- 1US** teren usług sportu i rekreacji
- 1KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- 1KOP** teren parkingu

### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- ul. Turystyczna** nazwa ulicy
- budynki
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków

## WYRYS



granica opracowania planu

ETAP PRAC: konsultacje społeczne - 16.04.2026 r.

JEDNOSTKA PROJEKTOWA: A-PLAN Usługi urbanistyczne Agnieszka Wydra  
ul. Grudziądzka 45, 86-302 Nowa Wieś

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej skali 1:500  
Licencja nr GOD.6642.1.3834.2025.AK\_0415\_CL1 z dnia 16.07.2025 r.  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Toruń  
Układ współrzędnych PL-2000 strefa 6

## Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Tumskiej w Chełmży.

Rada Miejska Chełmży uchwałą Nr VI/45/24 z dnia 10 października 2024 r. podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Tumskiej w Chełmży.

Opracowaniem objęto kwartał zabudowy o powierzchni ok. 1,81 ha położony pomiędzy ulicą Tumską i jeziorem Chełmżyńskim w Chełmży. W granicach obszaru objętego planem znalazł się teren z zabudową mieszkaniową i usługową oraz teren zieleni rekreacyjnej położony w sąsiedztwie linii brzegowej jeziora.

Plan opracowano zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003, Nr 164, poz. 1587).

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża przyjętego uchwałą XXV/205/2000 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r.

Dla obszaru objętego planem obowiązują ustalenia zawarte w uchwale Nr XXX/250/06 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 13 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmża dla terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową, północną granicą administracyjną miasta, Chełmińskim Przedmieściem i brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2006 r., Nr 113, poz. 1676).

Celem sporządzenia przedmiotowego planu było ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów odpowiadających bieżącym potrzebom.

Plan spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ustalone w uchwale wskaźniki zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty budynków zapewniają utrzymanie ładu przestrzennego i ochronę zabytkowej części miasta.

2) Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Ustalone wskaźniki zabudowy, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej, wyposażenie w zbiorcze sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego osiedla i dróg publicznych gwarantuje zachowanie równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

3) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Ustalenia planu utrzymują wysokość zabudowy maksymalnie do 10m, zapewniając właściwą ochroną zabytkowej struktury miejskiej. Ograniczono możliwość stosowania materiałów i kolorów na elewacjach. W granicach obszaru objętego planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym. Zawarte w uchwale ustalenia gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych tej części miasta Chełmża.

4) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu.

Obszar objęty planem znajduje się poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody. W uchwale ustalono zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego zgodnych z przepisami odrębnymi oraz maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W planie zawarto ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą w granicach planu, zapewniając właściwą gospodarkę gruntowo-wodną. W granicach planu nie występują lasy, grunty rolne oraz złoża kopalin.

5) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Obszar objęty planem znajduje się w zabytkowej części starego miasta Chełmży, dlatego zgodnie z wnioskiem konserwatora zabytków cały obszar objęto ochroną ustalając strefy: „A” pełnej ochrony konserwatorskiej, „OW” ochrony archeologicznej, „E” ochrony ekspozycji historycznej panoramy miasta oraz „K” ochrony krajobrazu kulturowego. Dla każdej strefy ustalono zasady ochrony. Dodatkowo ochroną objęte zostały obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

6) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 ze zm.).

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary górnicze, tereny osuwisk, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani ryzyka powodziowego. Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych wynikają z przepisów odrębnych i muszą być uwzględniane na etapie projektowania zabudowy i zagospodarowania działek.

7) Walory ekonomiczne przestrzeni.

W uchwale ustalono przeznaczenie uwzględniające kierunki wyznaczone w studium, ustalenia obowiązującego planu miejscowego, uwarunkowania wynikające z zagospodarowania terenów w granicach opracowania oraz w terenach sąsiednich oraz wnioski inwestorów w zakresie zmiany parametrów zabudowy. Wprowadzone zasady ochrony struktur zabytkowych oraz uwzględnienie bieżących potrzeb inwestycyjnych podnosi walory ekonomiczne przestrzeni.

8) Prawo własności.

Ustalenia planu określono w poszanowaniu prawa własności. Uwzględniono wnioski właścicieli w zakresie zmiany parametrów zabudowy w granicach zapewniających ochronę zabytkowej części miasta.

9) Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania planu nie ma zlokalizowanych dróg publicznych, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa.

10) Potrzeba interesu publicznego.

W granicach planu teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem IKR oraz teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem IUS stanowią ogólnodostępne przestrzenie publiczne. W uchwale uwzględniono potrzeby interesu publicznego ustalając ogólnodostępną przestrzeń o funkcji rekreacyjnej w sąsiedztwie jeziora. Dodatkowo ograniczono zakres świadczonych usług w granicach planu, wykluczając usługi niepożądane społecznie.

11) Potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W granicach planu we wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury

technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i teletechnicznej w zależności od potrzeb.

12) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz Chełmży zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

a) w obwieszczeniu z dnia 19 listopada 2024 r. poinformował o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz wyznaczył 23-dniowy termin składania wniosków,

b) w obwieszczeniu z dnia 17 kwietnia 2026 r. zawiadomił o rozpoczęciu konsultacji społecznych, które odbędą się w dniach od 17.04.2026 r. do 18.05.2026 r., w formie zbierania uwag, spotkania otwartego połączonego z prezentacją projektu planu w dniu 27.04.2026 oraz dyżuru projektanta w dniu 28 kwietnia 2026 r.

Ogłoszenia zamieszczane były w gazecie lokalnej, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz biuletynie informacji publicznej. Wnioski i uwagi zbierane były w formie papierowej oraz elektronicznej zapewniając możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad planem.

13) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Burmistrz Chełmży na każdym etapie procedury planistycznej zapewnia jawność i przejrzystość przez udostępnianie informacji o etapach prac nad projektem planu w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu oraz przez ogłoszenie w lokalnej gazecie, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej.

14) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągu komunalnego. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

15) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby określania zasad zapobiegania poważnym awariom z uwagi na brak możliwości wystąpienia potencjalnego zagrożenia.

16) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Nie ma potrzeby określania zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, ponieważ w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny rolnicze.

2. Burmistrz Chełmży ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego podjęto w związku z potrzebą aktualizacji parametrów zabudowy. Burmistrz przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, uwzględnił interesy właścicieli gruntów oraz ograniczenia wynikające z położenia terenu w zabytkowej części miasta.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) planowane jest uzupełnienie i rozwój zabudowy w terenach zainwestowanych, w ramach uzupełnień;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w centrum miasta Chełmża, w zasięgu dostępności pieszej do usług administracyjnych, ochrony zdrowia i oświaty oraz obiektów handlowych i nie wymaga obsługi przez komunikację zbiorczą;
- 3) bezpieczeństwo dla ruchu pieszego i rowerowego gwarantują istniejące chodniki i drogi gminne;
- 4) planowana zabudowa stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

#### Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chełmża.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chełmży w latach 2018-2024 r., stanowiąca załącznik do uchwały Nr LIV/413/24 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 18 marca 2024 r. zakłada wprowadzanie zmian w obowiązujących planach miejscowych sukcesywnie, w zależności od potrzeb: czy to na wniosek mieszkańców, lub w związku z potrzebami Miasta. Niniejszy plan miejscowy sporządzono w związku z wnioskiem inwestorów wskazującym na potrzebę aktualizacji parametrów zabudowy odpowiadającym bieżącym potrzebom rozwojowym.

#### Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W granicach obszaru objętego planem ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz 0% dla terenów usług sportu, komunikacji i parkingów. Projekt planu zachowuje przeznaczenie terenów, dlatego nie prognozuje się wpływów z opłaty planistycznej do budżetu gminy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje spadku wartości nieruchomości. W związku z powyższym nie prognozuje się kosztów związanych z odszkodowaniami.

W granicach planu nie znajdują się grunty gminne przeznaczone do sprzedaży ani grunty wymagające wykupu przez gminę.

Główny składnik dochodów gminy z tytułu uchwalenia planu stanowić będzie podatek od nieruchomości. Wzrostu wpływów podatkowych można spodziewać się po ewentualnym wybudowaniu i oddaniu do użytkowania nowych budynków.

W granicach planu miejscowego nie przewiduje się inwestycji z dziedziny infrastruktury technicznej, ponieważ tereny są wyposażone w odpowiednie sieci.