

**Projekt**

z dnia 22 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY CHEŁMŻA**

z dnia 29 grudnia 2025 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przy ulicy  
Jana Monarskiego w miejscowości Grzywna w Gminie 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. 20 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.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 ze zm.) oraz uchwały nr XV/110/25 Rady Gminy Chełmża z dnia 26 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przy ulicy Jana Monarskiego w miejscowości Grzywna w Gminie Chełmża, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża, uchwalonego uchwałą nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r., Rada Gminy Chełmża uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przy ulicy Jana Monarskiego w miejscowości Grzywna w Gminie Chełmża, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 1,74 ha zlokalizowany we wsi Grzywna, w gminie Chełmża, którego granice przedstawiono w załączniku nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000, będąca integralną częścią uchwały, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

4. Obowiązującymi ustaleniami w części graficznej zmiany planu są:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie (w metrach);
- 5) przeznaczenie terenu:
  - a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
  - c) KDD – teren drogi dojazdowej.

5. Oznaczeniami informacyjnymi w części graficznej zmiany planu są oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych: zasięg terenów położonych w odległości 150 m od czynnego cmentarza.

## § 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną w części graficznej zmiany planu, odnoszącą się do kondygnacji nadziemnych i podziemnych, wyznaczającą granicę obszaru, poza którym nie może być sytuowana zabudowa, z wyłączeniem: grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych, okapów i gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m, daszków nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m;
- 3) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, takich jak paliwa ciekłe, gazowe, energia elektryczna, energia odnawialna, biomasa;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne akty normatywne;
- 5) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo-literowe, gdzie cyfra oznacza kolejny numer porządkowy w ramach przeznaczenia terenu, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru wyznaczonego w części graficznej zmiany planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność związaną z zaspokojeniem potrzeb ludności, prowadzoną w lokalu spełniającym wymogi przepisów właściwych dla danej funkcji, w szczególności takiej jak: handel, drobna działalność wytwórcza, działalność biurowa, ochrona zdrowia, rehabilitacja, gastronomia, hotelarstwo, obiekty sportowo-rekreacyjne;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, obejmującą wyłącznie takie usługi, które nie powodują uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej, a także uciążliwości w formie zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska w szczególności w formie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, wód, nie kwalifikujących się do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko według norm określonych odrębnymi przepisami, w szczególności takich jak stolarnie, warsztaty samochodowe;
- 9) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: wysokość inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: dla budowli maksymalnie 15,0 m.

## § 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu dla terenu oznaczonego symbolem:
  - a) 1MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) 1MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz ochrony drzew, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni;
- 3) przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenu, stosowanie gatunków drzew adekwatnych siedliskowo;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 5. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz stosowania:

- 1) jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków w obrębie jednej działki budowlanej;
- 2) stonowanej kolorystyki elewacji w barwach pastelowych, w szczególności odcieni bieli, szarości i beżu;

- 3) pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności w odcieniach terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni.

**§ 6.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania.

**§ 7.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania.

**§ 8.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 9.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) obszar objęty zmianą planu znajduje się poza granicami krajobrazów priorytetowych określonych w Audycie krajobrazowym województwa kujawsko-pomorskiego.

**§ 10.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) dopuszcza się scalanie i podziały istniejących działek w celu wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu wydzielenie działek dla urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, dojazdów do nieruchomości oraz umożliwiające zagospodarowanie wydzielonych działek gruntu zgodnie z przeznaczeniem terenu.

**§ 11.** Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część obszaru objętego zmianą planu znajduje się w zasięgu terenów położonych w odległości 150 m od czynnego cmentarza, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu – obowiązują przepisy odrębne.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie modernizacji, budowy, przebudowy oraz rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD, a także pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi, z dopuszczeniem innego sytuowania przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) nakaz realizowania przewodów sieci infrastruktury technicznej w formie podziemnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) powiązania obszaru objętego zmianą planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez ulicę Jana Monarskiego, tj. teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD;
- 5) obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu z:
  - a) terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD,
  - b) dopuszczeniem wydzielenia działek służących jako dojazd do nieruchomości o minimalnej szerokości 6,0 m, zakończonych placem do zawracania o promieniu minimum 6,0 m, jeśli będą to drogi bez przejazdu;

- 6) nakaz realizacji elementów powiązań komunikacyjnych sposób zapewniający łączność z istniejącymi obiektami, takimi jak jezdnia, chodnik, ścieżka rowerowa;
- 7) zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi powiatowej nr 2026C (poza obszarem objętym zmianą planu);
- 8) zasady zaopatrzenia w wodę:
  - a) z sieci wodociągowej o średnicy wodociągów nie mniejszej niż 32,0 mm,
  - b) należy zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zasady odprowadzania ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy rur nie mniejszej niż 50,0 mm;
- 10) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej o średnicy rur nie mniejszej niż 150,0 mm;
- 11) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznej napowietrznej lub kablowej 0,4-15 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi SN i nN,
  - c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady zaopatrzenia w ciepło: ze źródeł indywidualnych niskoemisyjnych;
- 13) zasady zaopatrzenia w gaz:
  - a) z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci o średnicy rur nie mniejszej niż 20,0 mm;
- 14) zasady obsługi telekomunikacyjnej: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) zasady gospodarowania odpadami: zgodnie z prawem lokalnym obowiązującym w granicach Gminy Chełmża i przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania.

**§ 14.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW i 1MNW-U ustala się stawkę w wysokości 30%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD ustala się stawkę w wysokości 1%.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 15. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: zakaz lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych – część gospodarczo-garażowa wyłącznie jako wbudowana w główną bryłę budynku mieszkalnego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, ustala się:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 3) dopuszczenie podpiwniczenia dla zabudowy mieszkaniowej;

- 4) maksymalną wysokość dla kondygnacji podziemnych: 3,0 m, jedna kondygnacja;
- 5) geometrię dachów: dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1 do 45, położenie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05-0,6;
- 7) maksymalną intensywność zabudowy: 0,9;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - a) 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
  - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
  - c) miejsca parkingowe realizowane jako naziemne lub w garażu wbudowanym w bryłę budynku;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m<sup>2</sup>.

**§ 16.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub usług.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania wolnostojących garaży i budynków gospodarczych;
- 2) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) dopuszczenie funkcji mieszkalnej wyłącznie jako towarzyszącej dla funkcji usługowej, realizowanej w odrębnym budynku lub wbudowanej w bryłę budynku usługowego.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, ustala się:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych, usługowo-mieszkalnych: 12,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) dla budynków gospodarczych, garażowych: 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 3) geometrię dachów: dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1 do 45, położenie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05-0,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - a) 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce parkingowe na każde 20,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,

- c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce w granicach działki budowlanej – w przypadku występowania funkcji usługowej,
- d) miejsca parkingowe realizowane jako naziemne lub w wolnostojącym garażu lub wbudowanym w bryłę budynku.

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) szerokość drogi zmienną w liniach rozgraniczających, minimum 12,59 m, zgodnie z częścią graficzną zmiany planu;
- 2) szerokość pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 3) dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych;
- 4) dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych związanych z obsługą komunikacji, w szczególności przystanków dla transportu zbiorowego;
- 5) dopuszczenie lokalizowania zabudowy przy granicy działek oraz w odległości 1,5 m od granicy działek, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: 4,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 2) geometrię dachów: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 2 do 45°;
- 3) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05-0,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8.

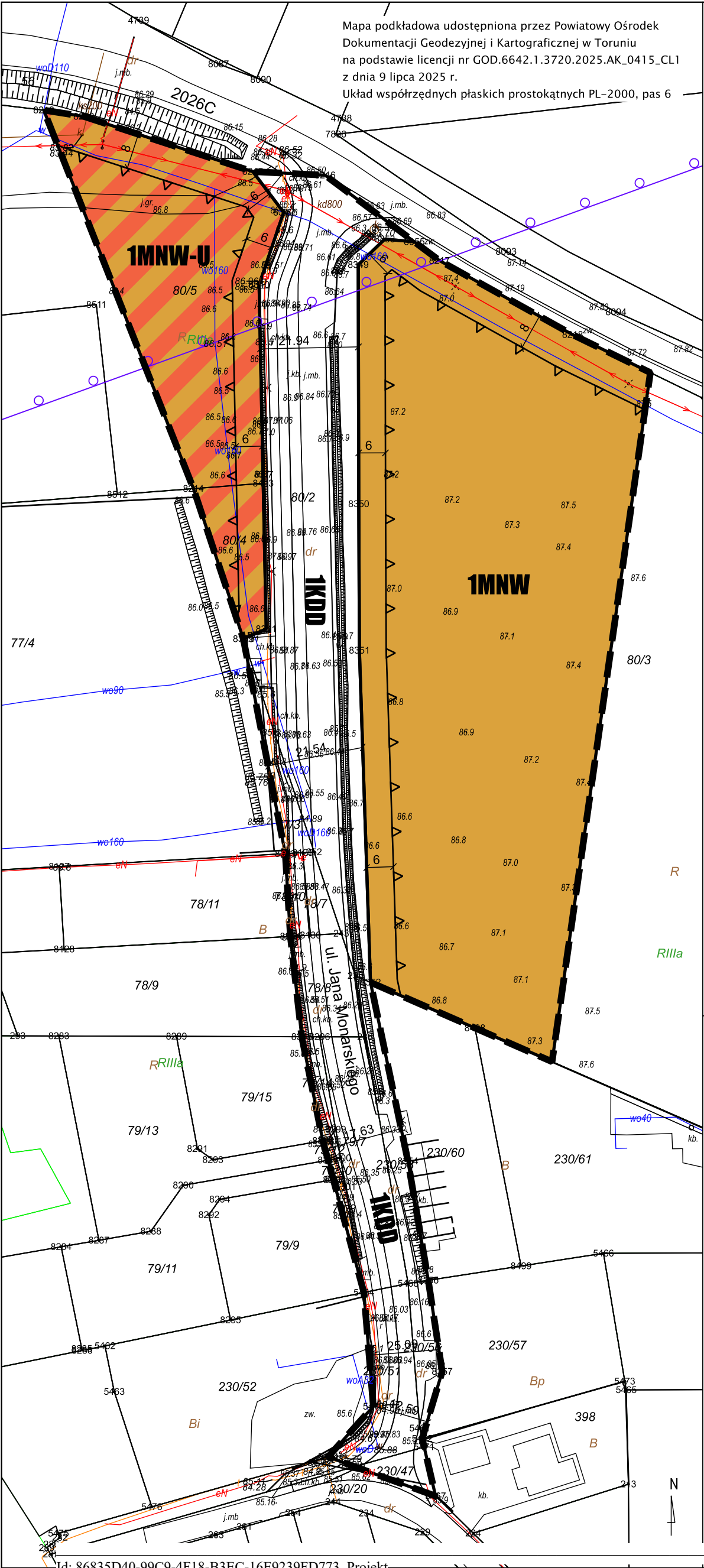
### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 18.** W zakresie przestrzennym objętym niniejszą uchwałą, tracą moc uchwały:

- 1) nr XIV/136/16 Rady Gminy Chełmża z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża dla terenów położonych w Grzywnie;
- 2) nr XV/66/07 Rady Gminy Chełmża z dnia 10 września 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża w jednostce strukturalnej Grzywna.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

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



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .../.../...  
RADY GMINY CHEŁMŻA  
Z DNIA ....

CZĘŚĆ GRAFICZNA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBEJMUJĄCEGO TERENY PRZY ULICY JANA  
MONARSKIEGO W MIEJSCOWOŚCI GRZYWNA  
W GMINIE CHEŁMŻA

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:  
Wójt Gminy Chełmża

skala: 1:1000  
0 10 20 m

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ

- — — — — granica obszaru objętego zmianą planu
- — — — — linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ — △ — — — — nieprzekraczalne linie zabudowy
- 6 — — — — — wymiarowanie (w metrach)

przeznaczenie terenu:

- MNW** — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U** — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- KDD** — teren drogi dojazdowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE: OZNACZENIA WYNIKAJĄCE  
Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- — zasięg terenów położonych w odległości 150 m od czynnego cmentarza

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża uchwalonego uchwałą nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r.

- — — — — granica obszaru objętego zmianą planu

skala 1: 5000  
0 50 100 m

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW:

TERENY ZAINWESTOWANE I WSKAZANE DO ZAINWESTOWANIA:

- MU** ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI:

- KDG** DROGA PUBLICZNA KLASY DROGI GŁÓWNEJ
- KDZ** DROGA PUBLICZNA KLASY DROGI ZBIORCZEJ
- KDL/D** DROGA PUBLICZNA KLASY DROGI LOKALNEJ LUB DOJAZDOWEJ

PRZYSTANEK KOLEJOWY

KOMUNIKACJA PIESZO-ROWEROWA:

- — — — — CIĄGI PIESZO-ROWEROWE I CHODNIKI ISTNIEJĄCE
- — — — — CIĄGI PIESZO-ROWEROWE PROJEKTOWANE

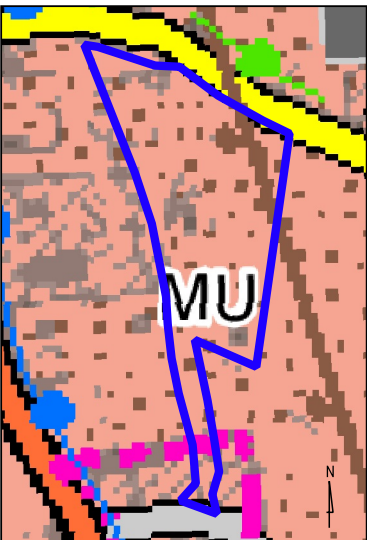
KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- — — — — GRANICA AGLOMERACJI

OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE PRAWEM MIEJSCOWYM:

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ:

- — — — — B — STREFA POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ



Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Gminy Chełmża

z dnia 29 grudnia 2025 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

#### **o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), zadania własne gminy.

#### **§ 2.** Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.);
- 2) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszej zmianie planu podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.).

Załącznik nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Chełmża

z dnia 29 grudnia 2025 r.

Zalacznik3.gml

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

**Na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) utworzony został w postaci elektronicznej zbiór danych przestrzennych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przy ulicy Jana Monarskiego w miejscowości Grzywna w Gminie Chełmża, który obejmuje następujące dane przestrzenne:**

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;**
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;**
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.**

**Link do zbioru danych przestrzennych zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Chełmża <https://www.bip.gminachelmza.pl/>.**

## UZASADNIENIE

### 1. Podstawa prawna

Art. 15 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.) tj.: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przy ulicy Jana Monarskiego w miejscowości Grzywna w Gminie Chełmża sporządzany był w trakcie obowiązywania przepisów przejściowych, dotyczących aktów planowania przestrzennego w związku z ustawą 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 ze zm.). Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 „przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie”. Dla Gminy Chełmża nie opracowano planu ogólnego. Dlatego też na wstępie stwierdzono, że nie naruszone zostały ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża, uchwalonego uchwałą nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r.

### 2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przy ulicy Jana Monarskiego w miejscowości Grzywna w Gminie Chełmża.

Granice terenu objętego zmianą planu wskazano w uchwale nr XV/110/25 Rady Gminy Chełmża z dnia 26 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przy ulicy Jana Monarskiego w miejscowości Grzywna w Gminie Chełmża.

Celem niniejszej uchwały jest zmiana uchwały nr XIV/136/16 Rady Gminy Chełmża z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża dla terenów położonych w Grzywnie oraz uchwały nr XV/66/07 Rady Gminy Chełmża z dnia 10 września 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża w jednostce strukturalnej Grzywna. Potrzeba ta podyktowana jest brakiem zgodności aktualnego przebiegu ulicy Jana Monarskiego, wybudowanej na podstawie decyzji Starosty Toruńskiego na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej w miejscowości Grzywna z 2016 r., z ustaleniami ww. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Konieczność zmiany planu wynika również z uchwały nr LCCVII/492/23 Rady Gminy Chełmża z dnia 5 czerwca 2023 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża oraz miejscowym planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Chełmża.

### 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

| Ustawa z dnia 27 marca 2003 r.<br>o planowaniu i zagospodarowaniu<br>przestrzennym |                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Sposób realizacji wymogów wynikających<br>z poszczególnych przepisów ustawy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| art. 1 ust. 2<br>pkt 1                                                             | Wymagania ładu<br>przestrzennego, w tym<br>urbanistyki i architektury                                                                                                                                                                                                                          | Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony<br>i kształtowania ładu przestrzennego i parametrów<br>i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| art. 1 ust. 2<br>pkt 1a                                                            | Potrzeby zrównoważonego<br>rozwoju                                                                                                                                                                                                                                                             | Uwzględniono poprzez kompleksowe podejście<br>do koncepcji zagospodarowania obszaru, biorąc pod uwagę<br>istniejące zagospodarowanie, potrzeby rozwojowe<br>oraz występujące uwarunkowania społeczne, ekonomiczne<br>i środowiskowe, w tym ochronę przyrody.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| art. 1 ust. 2<br>pkt 2                                                             | Walory architektoniczne<br>i krajobrazowe                                                                                                                                                                                                                                                      | Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony<br>i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów<br>i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| art. 1 ust. 2<br>pkt 3                                                             | Wymagania ochrony<br>środowiska,<br>w tym gospodarowania<br>wodami, ochrony gruntów<br>rolnych i leśnych, ochrony<br>złóż kopalin i zmniejszania<br>podatności na zmiany<br>klimatu                                                                                                            | Wymagania, w tym dotyczące gospodarowania wodami,<br>zmniejszania podatności na zamiany klimatu, uwzględniono<br>poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody<br>i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy<br>systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.<br><br>Obszar planu nie obejmuje złóż kopalin.<br><br>Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie<br>gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 84<br>ze zm.) tereny nie wymagają uzyskania zgody na zmianę<br>przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.<br><br>Teren uzyskał już zgodę ministra na zmianę przeznaczenia<br>gruntu rolnego na cele nierolnicze, w związku z czym<br>nie wymaga uzyskania ponownej zgody. |
| art. 1 ust. 2<br>pkt 4                                                             | Wymagania ochrony<br>dziedzictwa kulturowego<br>i zabytków oraz dóbr kultury<br>współczesnej                                                                                                                                                                                                   | Nie wystąpiła potrzeba określania.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| art. 1 ust. 2<br>pkt 5                                                             | Wymagania ochrony zdrowia<br>oraz bezpieczeństwa ludzi<br>i mienia, a także potrzeby<br>osób ze szczególnymi<br>potrzebami, o których mowa<br>w ustawie z dnia 19 lipca<br>2019 r. o zapewnianiu<br>dostępności osobom<br>ze szczególnymi potrzebami<br>(Dz. U. z 2024 r. poz. 1411<br>ze zm.) | Ustalenia zmiany miejscowego planu precyzują granice<br>i szczególne warunki zagospodarowania terenów<br>oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz<br>zabudowy, zasady ochrony i kształtowania ładu<br>przestrzennego, parametry i wskaźniki zabudowy<br>oraz zagospodarowania terenu, w tym miejsca<br>przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych<br>w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zasady<br>modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji<br>i infrastruktury technicznej. Ponadto na potrzeby<br>opracowania sporządzono Prognozę oddziaływania<br>na środowisko.                                                                                                                              |
| art. 1 ust. 2                                                                      | Walory ekonomiczne                                                                                                                                                                                                                                                                             | Uwzględniono poprzez ustalenie w optymalny sposób zasad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Ustawa z dnia 27 marca 2003 r.<br>o planowaniu i zagospodarowaniu<br>przestrzennym |                                                                                                         | Sposób realizacji wymogów wynikających<br>z poszczególnych przepisów ustawy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| pkt 6                                                                              | przestrzeni                                                                                             | ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.                                                                                            |
| art. 1 ust. 2<br>pkt 7                                                             | Prawo własności                                                                                         | Ustalenia zmiany planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego zmianą planu znajdują się głównie grunty należące do osób prywatnych. Zgodnie z art. 6 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.) każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Ponadto, zgodnie z art. 8i ww. ustawy, konsultacje społeczne prowadzone są z wykorzystaniem form umożliwiających zabieranie głosu w sprawie konsultowanego projektu, w tym w formie uwag. |
| art. 1<br>ust. 2 pkt 8                                                             | Potrzeby obronności<br>i bezpieczeństwa państwa                                                         | Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b projekt zmiany planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| art. 1 ust. 2<br>pkt 9                                                             | Potrzeby interesu<br>publicznego                                                                        | Uwzględniono poprzez analizę wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| art. 1 ust. 2<br>pkt 10                                                            | Potrzeby w zakresie rozwoju<br>infrastruktury technicznej,<br>w szczególności sieci<br>szerokopasmowych | Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| art. 1 ust. 2                                                                      | Zapewnienie udziału<br>społeczeństwa w pracach                                                          | Do prac planistycznych nad sporządzeniem zmiany miejscowego planu przystąpiono uchwałą nr XV/110/25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| Ustawa z dnia 27 marca 2003 r.<br>o planowaniu i zagospodarowaniu<br>przestrzennym                                                                                                                                               | Sposób realizacji wymogów wynikających<br>z poszczególnych przepisów ustawy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>pkt 11</p> <p>nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej</p> <p>art. 1 ust. 2<br/>pkt 12</p> <p>Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych</p> | <p>z dnia 26 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przy ulicy Jana Monarskiego w miejscowości Grzywna w Gminie Chełmża.</p> <p>Wójt zawiadomił poprzez ogłoszenia o podjęciu wyżej wymienionej uchwały. Poinformował o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu w terminie do dnia 4 lipca 2025 r.</p> <p>Ponadto Wójt zawiadomił Organy i Instytucje, które będą opiniowały i uzgadniały projekt o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały. Wskazał termin składania wniosków – 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia.</p> <p>Ogłoszeniem Wójt zawiadomił o konsultacjach społecznych do projektu zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie ukazało się na BIP i stronie WWW Urzędu Gminy Chełmża, tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Chełmży, sołectwa Grzywna oraz w prasie.</p> <p>W ogłoszeniu zawarto informacje szczegółowe na temat: możliwości zapoznania z dokumentami, spotkania otwartego, składania uwag, udziału w ankiecie.</p> <p>Projekt ww. zmiany planu poddany był konsultacjom społecznym w dniach od 15 października 2025 do 14 listopada 2025 r. Materiały udostępnione były do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Chełmży, ul. Wodna 2, 87-140 Chełmża, w godzinach pracy urzędu.</p> <p>W dniu 30 października 2025 r. w świetlicy wiejskiej w Grzywnie o godz. 16:00 odbyło się spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami, w trakcie którego sporządzono wymagany przepisami protokół.</p> <p>Dnia 14 listopada 2025 r. minął termin składania uwag i możliwości udziału w ankiecie do ww. projektu. Do Urzędu nie wpłynęły pisma z uwagami oraz wypełnione ankiety.</p> |
| <p>art. 1 ust. 2<br/>pkt 13</p> <p>Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności</p>                                                                                                   | <p>Uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej; nakazano również zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| Ustawa z dnia 27 marca 2003 r.<br>o planowaniu i zagospodarowaniu<br>przestrzennym |                                                                                                                                                                                                                                                          | Sposób realizacji wymogów wynikających<br>z poszczególnych przepisów ustawy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| art. 1 ust. 2<br>pkt 14                                                            | Potrzeby zapobiegania<br>poważnym awariom<br>i ograniczania ich skutków<br>dla zdrowia ludzkiego<br>i środowiska                                                                                                                                         | <p>Uwzględniono poprzez ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, w tym: dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych; zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.</p> <p>Przeznaczenie terenów ustalone w planie nie umożliwia realizacji zakładów mogących spełniać kryteria zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| art. 1 ust. 2<br>pkt 15                                                            | Potrzeby związane<br>z kształtowaniem rolniczej<br>przestrzeni produkcyjnej<br>i rozwoju produkcji rolniczej                                                                                                                                             | Uwzględniono poprzez analizę występowania gruntów rolnych oraz ich przydatności rolniczej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| art. 1 ust. 3                                                                      | 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 | <p>Analizowany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony w miejscowości Grzywna. Są to tereny niezabudowane, zlokalizowane po obu stronach nowej drogi gminnej – ul. Jana Monarskiego. Zadaniem dokumentu jest aktualizacja obowiązujących aktów planistycznych, w zakresie obsługi komunikacyjnej. Opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje w pełni uzasadnienie, ponieważ poza zaktualizowanym przebiegiem drogi, przewidziano możliwość powstania nowych budynków na zasadach zgodnych ze studium oraz w sposób widocznie nawiązujący do występującej już we wsi zabudowy. Założono również zapewnienie potrzebnej dla tych inwestycji infrastruktury technicznej.</p> <p>Analizy ekonomiczne – zawarto w opracowaniu „Prognoza skutków finansowych”.</p> <p>Analizy środowiskowe – zawarto w opracowaniu „Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przy ulicy Jana Monarskiego w miejscowości Grzywna w Gminie Chełmża”.</p> <p>Analizy społeczne – przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał „Analizę</p> |

| Ustawa z dnia 27 marca 2003 r.<br>o planowaniu i zagospodarowaniu<br>przestrzennym |                                                                                                                                                                              | Sposób realizacji wymogów wynikających<br>z poszczególnych przepisów ustawy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                    |                                                                                                                                                                              | dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| art. 1 ust. 4                                                                      | Wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy | Zmiana planu ustala następujące przeznaczenie terenu:<br>a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,<br>b) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,<br>c) KDD – teren drogi dojazdowej.<br>Sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez: niezmienną transportochłonność układu przestrzennego; wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach; zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi; planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wpłynie na uporządkowany, harmonijny rozwój wsi i gminy. |

#### **4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Opracowanie przedmiotowego planu jest zgodne z uchwałą Nr LXXVII/492/23 Rady Gminy Chełmża z dnia 5 czerwca 2023 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Chełmża.

Uniwersalne projektowanie, zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. 1411 ze zm.), obejmuje projektowanie uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym: wymagań w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej. W trakcie sporządzania zmiany miejscowego planu przeanalizowano obowiązek stosowania zasad uniwersalnego projektowania. Analizowany obszar obejmuje w większości tereny prywatne – wprowadzenie pozostałych rozwiązań z zakresu uniwersalnego projektowania będzie należało do właścicieli na etapie projektowania i później realizacji danej inwestycji.

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

Na potrzeby projektu zmiany planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której przedstawiono szczegółowo bilans dochodów i wydatków gminy. Zgodnie z przyjętymi założeniami, do budżetu gminy trafić mają podatki od nieruchomości w wyniku rozwoju zabudowy. Prognozowane wpływy z opłaty planistycznej są niepewne – warunkowe w okresie do 5 lat od

uchwalenia zmiany miejscowego planu. Uwzględniając jednak potencjalne wpływy oraz możliwe wydatki na infrastrukturę, bilans przedstawia się dodatnio.