

Projekt

z dnia 15 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHEŁMŻA**

z dnia 27 kwietnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Nowa Chełmża obejmującego teren przy drodze gminnej nr 100531C w Gminie Chełmża.

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 i 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1688, 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) oraz uchwały Nr XIII/93/25 Rady Gminy Chełmża z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Nowa Chełmża obejmującego teren przy drodze gminnej nr 100531C w Gminie Chełmża, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża przyjętego przez Radę Gminy Chełmża uchwałą Nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części wsi Nowa Chełmża obejmującego teren przy drodze gminnej nr 100531C w Gminie Chełmża, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XIII/93/25 Rady Gminy Chełmża z dnia 31 marca 2025 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża”, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) w części graficznej zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - e) wymiarowanie,
 - f) strefa „OW” ochrony archeologicznej,
 - g) strefa kontrolowana od gazociągu o szer. 6,0 m,
 - h) przeznaczenie terenu:
 - **RZM** – teren zabudowy zagrodowej,

- **RNR** – teren gruntów ornych oraz upraw,
- **PEF-PS** – teren elektrowni słonecznej lub składów i magazynów,
- **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonana została część graficzna.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczym i budynku garażowym – należy przez to rozumieć również budynek gospodarczo-garażowy;
- 2) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, zadaszeń tarasów, zadaszeń ogrodów zimowych oraz dachu nad garażem dobudowanym do budynku, wiat, ramp oraz stref dostaw;
- 3) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej lub garażu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną w części graficznej, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowo planowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności: izolacji termicznej budynku, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, ramp, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m;
- 5) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 6) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 7) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć w szczególności przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 9) części graficznej – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 12) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o powierzchni 15,51 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej,
- 2) **RNR** – teren gruntów ornych oraz upraw,
- 3) **PEF-PS** – teren elektrowni słonecznej lub składów i magazynów,
- 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 30,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie wyznaczonych w części graficznej linii zabudowy:
 - a) w części graficznej określono nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) odległość poszczególnej linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii wymiarowania;
- 3) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia dróg wewnętrznych i dojazdów, dla terenów i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki.

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

- 1) obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) nakaz ograniczenia zasięgu ewentualnej uciążliwości dla środowiska wynikającej z prowadzonej działalności w ramach zabudowy dla terenu **1PEF-PS** do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, oddziaływanie to nie może także negatywnie wpływać na stan środowiska w tym na grunt, wody podziemne oraz powietrze atmosferyczne - z wyłączeniem obiektów liniowych, obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) teren objęty planem położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego (04-315.11-18) wskazanego w audycie krajobrazowym, w związku z tym należy przestrzegać rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu priorytetowego,
- 2) w związku z rekomendacjami i wnioskami wynikającymi z audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego, należy:
 - a) realizować budynki o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,
 - b) stosować pokrycia dachowe o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości i czerni z wykluczeniem stosowania barw intensywne i jaskrawych.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem położony jest nieruchomy zabytek archeologiczny, ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną na podstawie planu miejscowego, dla którego wyznaczono strefę „OW”,
- 2) ochronę zabytku archeologicznego należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) na terenie objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych określone w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 2) teren objęty planem położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego (04-315.11-18) wskazanego w audycie krajobrazowym, w związku z tym należy przestrzegać rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu priorytetowego wskazanych w § 9 pkt 2 niniejszej uchwały.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) w pasie technicznym od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych (oś przebiegu linii oznaczono w części graficznej);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 3) w strefie kontrolowanej o szerokości 6,0 m (czyli po 3,0 m od gazociągu DN300 - MOP 8,4 MPa) wybudowanym w 2012 roku, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi gminnej nr 100531C (ulica Górna), zlokalizowanej poza granicami opracowania planu;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych należy realizować w ilości minimum, dla zabudowy:
 - zagrodowej – 2 miejsca na mieszkanie,
 - elektrowni słonecznej – 1 miejsce,
 - składów i magazynów – 1 miejsce na 500 m² powierzchni składów i magazynów lub alternatywnie minimum 2 miejsca na 10 osób zatrudnionych;
 - b) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy realizować w przypadku nowo wybudowanego budynku, rozbudowy budynku lub zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku, ustalenie to nie dotyczy w przypadku przeprowadzenia remontu i przebudowy istniejącego budynku,
 - c) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
 - d) do bilansu wlicza się także miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w garażu,
 - e) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 3) możliwość utworzenia nowej drogi, bądź dojazdu celem zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;

- 7) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 8) dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się w terenach wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 32 mm,
 - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody (hydranty) w odpowiedniej ilości zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się także lokalizację zbiorników przeciwpożarowych;
- 10) odprowadzenie ścieków:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 160 mm, natomiast w przypadku kanalizacji tłocznej przewodami o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 63 mm,
 - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość ich odprowadzania do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią wewnętrzną i zewnętrzną nN (niskiego napięcia) – 0,4 kV oraz w powiązaniu z siecią wewnętrzną i zewnętrzną SN (średniego napięcia) – 15 kV,
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dostępności komunikacyjnej;
- 12) zaopatrzenie w gaz:
 - a) zgodnie z przepisami ogólnymi,
 - b) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią wewnętrzną i zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE \varnothing 32 mm,
 - c) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 13) zaopatrzenie w energię cieplną – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z dachów – powierzchniowo w granicach terenu inwestycji (do gruntu) lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze i przeciwpożarowe,
 - b) z powierzchni utwardzonych związanych z produkcją – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do urządzeń wodnych;
- 15) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 16) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1RZM**, ustala się przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej.

2. Dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, inwentarskich oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolnej oraz obsłudze rolnictwa z wyłączeniem biogazowni czy biometanowni (czyli różnego rodzaju instalacji do wytwarzania biogazu, energii elektrycznej, ciepła lub biometanu z biogazu).

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), dotyczących chowu i hodowli zwierząt, wielkość produkcji zwierzęcej maks. 39DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych);
- 2) dopuszczenie prowadzenia istniejących przedsięwzięć dotyczących chowu i hodowli zwierząt powyżej 39DJP, o których mowa w pkt 1, bez możliwości zwiększenia ilości obsady zwierząt;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 8) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
 - b) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych – od 25° do 45°;
- 9) parametry i wskaźniki dla budynków związanych z obsługą rolnictwa (w tym inwentarskie i magazynowe):
- 10) wysokość nie większa niż 10,0 m;
- 11) geometria dachów: płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 12) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych, gospodarczych:
 - a) wysokość nie większa niż 5,0 m,
 - b) geometria dachów: płaski, jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 13) dostępność komunikacyjną – z drogi gminnej nr 100531C – ul. Górna (poza granicami opracowania planu);
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m².

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1RNR**, **2RNR** i **3RNR** ustala się przeznaczenie – teren gruntów ornych oraz upraw.

2. Tereny rolnicze z przeznaczeniem wyłącznie do produkcji rolnej o charakterze roślinnym

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w terenie **1RNR** położony jest nieruchomy zabytek archeologiczny, ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną na podstawie planu miejscowego, dla którego wyznaczono strefę „OW”, należy stosować ustalenia zawarte w § 10;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 100%;

4) parametry i wskaźniki dla budynków – nie wystąpiła potrzeba określania;

5) dostępność komunikacyjną dla terenu:

a) **1RNR** – z drogi gminnej nr 100531C – ul. Górna (poza granicami opracowania planu) poprzez teren 1RZM,

b) **2RNR i 3RNR** – z drogi gminnej nr 100531C – ul. Górna (poza granicami opracowania planu) poprzez teren 1KR i 1PEF-PS.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1PEF-PS** ustala się przeznaczenie – teren elektrowni słonecznej lub składów i magazynów.

2. W terenie dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej związanej z funkcjonowaniem elektrowni słonecznej (panele fotowoltaiczne), w tym magazyny energii.

3. W terenie ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni czy biometanowni (czyli różnego rodzaju instalacji do wytwarzania biogazu, energii elektrycznej, ciepła lub biometanu z biogazu).

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) w terenie położony jest nieruchomy zabytek archeologiczny, ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną na podstawie planu miejscowego, dla którego wyznaczono strefę „OW”, należy stosować ustalenia zawarte w § 10;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z częścią graficzną;

3) zachowanie odległości paneli fotowoltaicznych od napowietrznej linii SN, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ograniczenia odległości linii ogrodzenia elektrowni słonecznej od osi gazociągu wynoszące 3,0 m;

5) ograniczenia w lokalizacji skrajnych elementów paneli fotowoltaicznych od osi gazociągu wynikające z szerokości strefy kontrolowanej;

6) ograniczenia w lokalizacji uziomów infrastruktury technicznej odnawialnych źródeł energii wynoszące 5,0 m od granicy strefy kontrolowanej;

7) ograniczenia lokalizacji stacji transformatorowych oraz linii kablowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla:

a) terenu elektrowni słonecznej – nie wystąpiła potrzeba określania,

b) terenów składów i magazynów – nie wystąpiła potrzeba określania;

9) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla:

a) terenów elektrowni słonecznej – 0,85,

b) terenów składów i magazynów – 1,6;

10) maksymalna intensywność zabudowy dla:

a) terenów elektrowni słonecznej – 0,85,

b) terenów składów i magazynów – 1,6;

11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla:

a) terenów elektrowni słonecznej – 10%,

b) terenów składów i magazynów – 20%;

12) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla:

a) terenów elektrowni słonecznej – 85%,

b) terenów składów i magazynów – 45%;

13) parametry dla budynków związanych z obsługą elektrowni słonecznej:

a) wysokość: nie większa niż 5,0 m,

- b) geometria dachu: płaski, jedno lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 14) parametry i wskaźniki dla paneli fotowoltaicznych:
 - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
 - b) geometria dachu: nie wystąpiła potrzeba określania;
- 15) parametry dla budynków składowych i magazynowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 30,0 m,
 - b) geometria dachu: płaski, jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 16) dostępność komunikacyjna dla terenu – z drogi gminnej nr 100531C – ul. Górna (poza granicami opracowania planu) bezpośrednio lub poprzez teren 1KR;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla:
 - a) elektrowni słonecznej – nie wystąpiła potrzeba określania,
 - b) składów i magazynów – 1500,0 m².

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających dla terenu – 8,0 m, zakończonego placem do zawracania o wymiarach 20,0 m na 20,0 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość pasa jezdni lub pieszo-jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża

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

§ 26. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Chełmża.



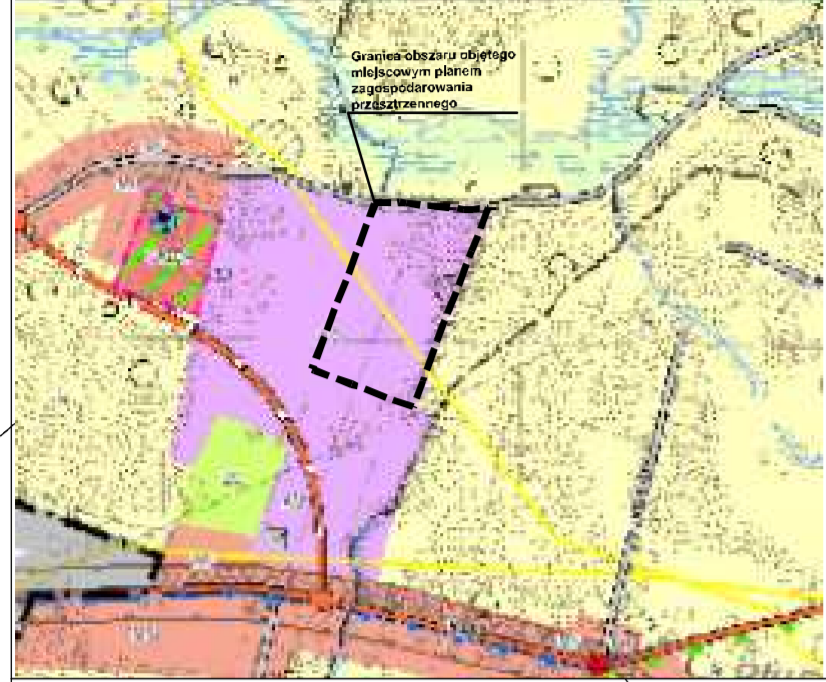
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI WSI NOWA CHEŁMŻA OBEJMUJĄCEGO TEREN PRZY DRODZE GMINNEJ NR 100531C W GMINIE CHEŁMŻA

Załącznik nr 1 do Uchwały nr
Rady Gminy Chełmża z dnia

SKALA 1:1000
Powierzchnia obszaru opracowaniem - 15,51 ha

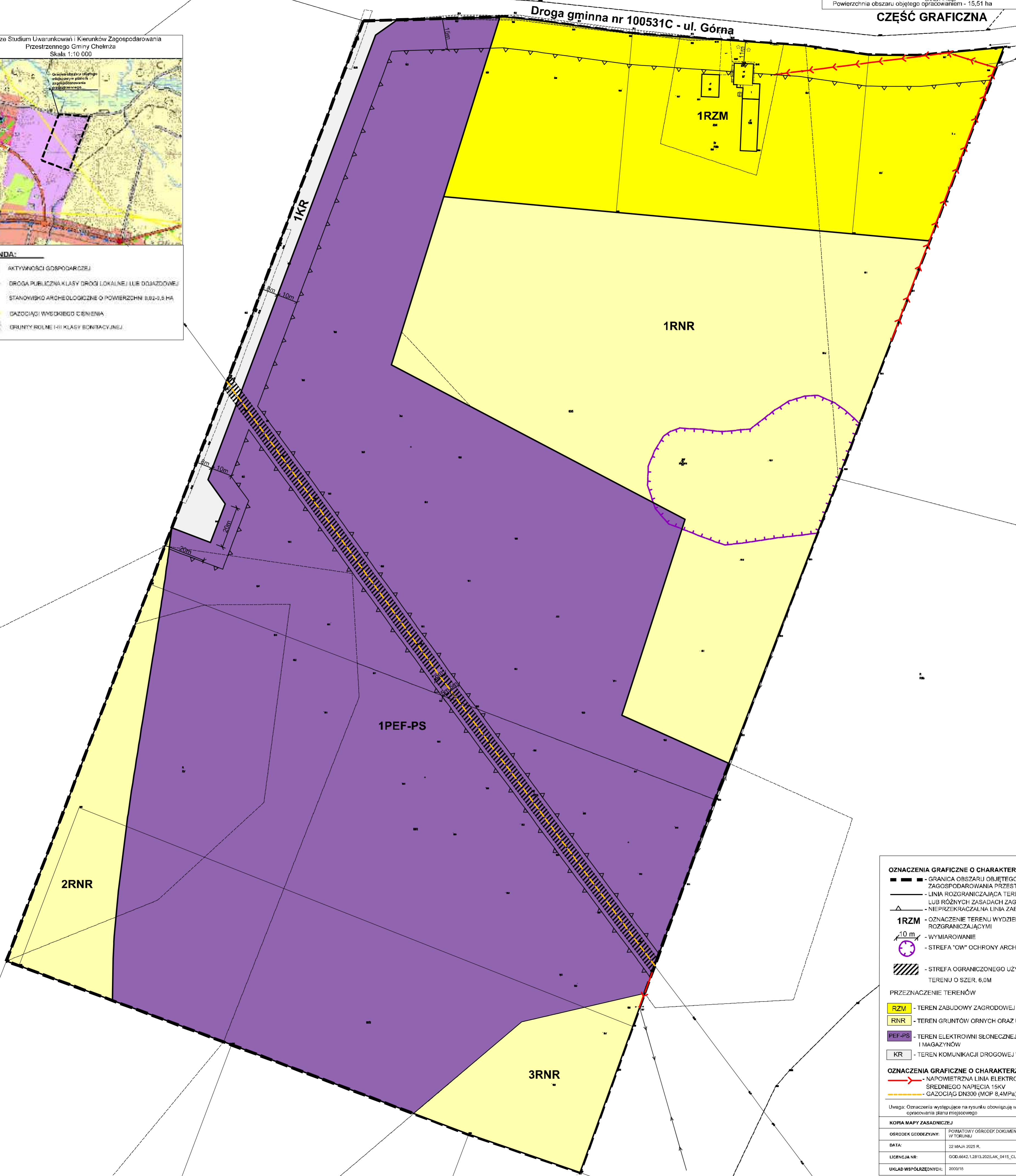
CZĘŚĆ GRAFICZNA

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Chełmża
Skala 1:10 000



LEGENDA:

- AK AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
- KOL/D DROGA PUBLICZNA KLASY DROGI LOKALNEJ LUB DOJAZDOWEJ
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE O POWIERZCHNI 0,02-0,5 HA
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- GRUNTY ROLNE III KLASY BIONTACYJNEJ



- #### OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIĄZUJĄCYM
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
 - WYMIAROWANIE
 - STREFA "OW" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
 - STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA TERENU O SZER. 6,0M
- #### PRZEZNACZENIE TERENÓW
- RZM - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - RNR - TEREN GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UPRAW
 - PEF-PS - TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
 - KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- #### OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV
 - GAZOCIĄG DN300 (MOP 8,4MPa)

Uwaga: Oznaczenia występujące na rysunku obowiązują wyłącznie w granicach opracowania planu miejscowego

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ	POWATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W TORUNIU
OSRODEK GEODEZYJNY:	
DATA:	22 MAJA 2025 R.
LICENCJA NR:	G00.0642.1.2813.2025.AK_0415_CL1
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:	2000/18

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Gminy Chełmża
z dnia 27 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W trakcie konsultacji społecznych, w dniach od 23 lutego 2026 r. do 25 marca 2026 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Nowa Chełmża obejmującego teren przy drodze gminnej nr 100531C w Gminie Chełmża wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w czasie spotkania otwartego nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, które zostało zorganizowane w dniu 12 marca 2026 r. o godz. 15³⁰ oraz w czasie dyżuru projektanta w ustalonym terminie tzn. w dniu 5 marca 2026 r. (w godz. 15.00-16.00) poprzez kontakt telefoniczny i w dniu 12 marca 2026 r. (w godz. 16.00-16.30) w siedzibie Urzędu Gminy Chełmża, nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Gminy Chełmża

z dnia 27 kwietnia 2026 r.

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

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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) zadania własne gminy.

Koszty związane z budową infrastruktury technicznej nie są bezpośrednio związane z uchwaleniem rozpatrywanego projektu planu.

Ewentualne finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, ujęta w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.).

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) możliwe współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr

Rady Gminy Chełmża

z dnia 27 kwietnia 2026 r.

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne. o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę