



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 3 września 2025 r.

Poz. 3943

UCHWAŁA Nr XVII/117/25 RADY GMINY CHEŁMŻA

z dnia 25 sierpnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Kuczwały nad Jeziorem Chełmżyńskim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), 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 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwały nr LXXVII/489/23 Rady Gminy Chełmża z dnia 5 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Kuczwały nad Jeziorem Chełmżyńskim, 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Kuczwały nad Jeziorem Chełmżyńskim, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w rejonie drogi powiatowej nr 2025C w Kuczwałach, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, 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, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 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) UT – teren usług turystyki,
- c) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- d) ML-UT – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki,
- e) MN-ML-UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki,
- f) KDD – teren drogi dojazdowej,
- g) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- h) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- i) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- j) RZM – teren zabudowy zagrodowej,
- k) Z – teren zieleni,
- l) US-Z – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni.

5. Oznaczeniami informacyjnymi na rysunku planu są:

- 1) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych: stanowiska archeologiczne;
- 2) wszelkie pozostałe, dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 2. Ilekcioć 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 na rysunku planu, wyznaczającą granicę obszaru, poza którym nie mogą być sytuowane obiekty budowlane, 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 akty prawa stanowionego przez organy samorządu województwa i wojewodę;
- 5) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo-literowe, gdzie cyfra oznacza kolejny numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru wyznaczonego na rysunku 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:

- 1) zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, rozumianych jako urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wysokość inwestycji celu publicznego, rozumianych jako urządzenia infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek stosowania zasad uniwersalnego projektowania, w szczególności minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej.

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

- 1) obowiązek ochrony drzew, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni;
- 2) obowiązek zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnych roślinnością;
- 3) przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenu, stosowanie gatunków drzew adekwatnych siedliskowo;
- 4) ochronę istniejącej rzeźby terenu;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenów o przeznaczeniu MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenów o przeznaczeniu UT, ML-UT i US-Z jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla terenów o przeznaczeniu MN-U i MN-ML-UT jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dla terenów o przeznaczeniu RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz skutecznego zabezpieczenia przed hałasem i drganiami budynków zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej nr 2025C (poza obszarem planu).

§ 5. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) stosowanie w obrębie jednego terenu jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 2) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji w barwach pastelowych, w szczególności odcieni bieli, szarości i beżu;
- 3) stosowanie 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:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne, wskazane na rysunku planu;
- 2) dla stanowisk archeologicznych ustala się stosowanie przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny przy południowej granicy obszaru objętego planem znajdują się w sąsiedztwie linii kolejowej nr 209 Kowalewo Pomorskie-Bydgoszcz Wschód, w związku z czym obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego, mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w tym uwzględniające wymagania w zakresie odległości i warunków dopuszczających sytuowanie budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

§ 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) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności w granicach terenów o przeznaczeniu KDD, KR i KP, a na pozostałych terenach między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi, równoległe do granic działek lub ogrodzeń, a także w sposób umożliwiający realizację przyłączy dla nowych użytkowników w granicach działek;
- 3) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez drogę publiczną, usytuowaną poza jego granicami, tj. drogę powiatową nr 2025C, przylegającą do obszaru od południa;
- 5) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z:
 - a) przyległej drogi publicznej powiatowej, zlokalizowanej poza jego granicami,
 - b) terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD,
 - c) terenów dróg komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR÷10KR,
 - d) terenów komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych symbolami 1KP i 2KP;
- 6) zasady zaopatrzenia w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z ujęć indywidualnych dla terenów o przeznaczeniu RZM wyłącznie na cele gospodarcze,
 - c) należy zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zasady odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) do sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) dopuszcza się korzystanie z przydomowych, szczelnych zbiorników na nieczystości płynne, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych (przenośnych urządzeń sanitarnych) w granicach terenów oznaczonych symbolami 1UT i 4UT – wyłącznie jako sezonowe w przypadku, gdy nie będzie możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych: na grunt i do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady zaopatrzenia w ciepło: ze źródeł indywidualnych lub zbiorczych niskoemisyjnych;
- 11) zasady zaopatrzenia w gaz: z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady obsługi telekomunikacyjnej: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zasady gospodarowania odpadami: zgodnie z 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 o przeznaczeniu: MNW, UT, MN-U, ML-UT, MN-ML-UT, RZM ustala się stawkę w wysokości 30%;
- 2) dla terenów o przeznaczeniu: US-Z, KDD, KR, KP, RN i Z ustala się stawkę w wysokości 0%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW i 3MNW ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. 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 rysunkiem planu;
- 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05-0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) gospodarczej, garażowej: 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 6) geometrię dachów dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°,
 - b) gospodarczej, garażowej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°;
- 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 1 lokal mieszkalny;

b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,

c) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte naziemne lub garażowe;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m².

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1UT i 4UT ustala się przeznaczenie: teren usług turystyki.

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

1) dopuszczenie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizowania obiektów budowlanych, w szczególności terenowych obiektów sportu i rekreacji, z wyłączeniem budynków.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się: dopuszczenie lokalizowania wyłącznie usług nieuciążliwych.

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 rysunkiem planu;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;

3) maksymalną powierzchnię zajmowaną przez obiekty budowlane: 10% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalną wysokość obiektów budowlanych: do 7,0 m;

5) geometrię dachów dla obiektów budowlanych: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°;

6) 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 50,0 m² powierzchni obiektów usługowych;

b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce parkingowe,

c) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte naziemne;

7) materiał wykonania obiektów budowlanych: cegła, kamień, drewno w barwie naturalnej;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500,0 m².

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 2UT i 3UT ustala się przeznaczenie: teren usług turystyki.

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

1) dopuszczenie lokalizowania obiektów budowlanych, w szczególności terenowych obiektów sportu i rekreacji;

2) dopuszczenie funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako towarzyszącej funkcji usługowej – jako mieszkanie dla właściciela nieruchomości, w wyodrębnionym pomieszczeniu lub w osobnym budynku;

3) zakaz lokalizowania nowej zabudowy przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się: dopuszczenie lokalizowania wyłącznie usług nieuciążliwych.

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 rysunkiem planu;
- 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05-1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej: 12,0 m, do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - c) gospodarczej, garażowej: 10,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 6) geometrię dachów dla zabudowy:
 - a) usługowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°,
 - b) gospodarczej, garażowej: dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 15°;
- 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 100,0 m² powierzchni obiektów usługowych;
 - b) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce parkingowe,
 - d) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte naziemne;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500,0 m².

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U i 3MN-U ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

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

- 1) dopuszczenie budowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków z zachowaniem ustaleń uchwały;
- 2) realizację funkcji usługowej wyłącznie jako towarzyszącej funkcji mieszkalnej, w wyodrębnionym pomieszczeniu lub w osobnym budynku.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się: dopuszczenie lokalizowania wyłącznie usług nieuciążliwych.

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 rysunkiem planu;
- 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05-0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) usługowej: do 8,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) gospodarczej, garażowej: 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;

6) geometrię dachów dla zabudowy:

- a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°,
- b) usługowej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°,
- c) gospodarczej, garażowej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°;

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 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni obiektu usługowego,
- c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce,
- d) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte naziemne lub garażowe.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ML-UT i 2ML-UT ustala się przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: dopuszczenie lokalizowania obiektów budowlanych, w szczególności terenowych obiektów sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się: dopuszczenie lokalizowania wyłącznie usług nieuciążliwych.

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 rysunkiem planu;

2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05-1,5;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

5) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) usługowej: 12,0 m, do trzech kondygnacji nadziemnych,
- b) letniskowej, rekreacji indywidualnej: 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- c) gospodarczej, garażowej: 10,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;

6) geometrię dachów dla zabudowy:

- a) usługowej, letniskowej, rekreacji indywidualnej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°,
- b) gospodarczej, garażowej: dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 15°;

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 100,0 m² powierzchni obiektów usługowych;
- b) 2 miejsca parkingowe na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
- c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce parkingowe,
- d) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte naziemne.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-ML-UT ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki.

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

- 1) dopuszczenie budowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków z zachowaniem ustaleń uchwały;
- 2) realizację funkcji usługowej wyłącznie jako towarzyszącej funkcji mieszkalnej, w wyodrębnionym pomieszczeniu lub w osobnym budynku.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się: dopuszczenie lokalizowania wyłącznie usług nieuciążliwych.

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 rysunkiem planu;
- 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05-1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) letniskowej, rekreacji indywidualnej: 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - c) usługowej: do 12,0 m, do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - d) gospodarczej, garażowej: 10,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 6) geometrię dachów dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, letniskowej, rekreacji indywidualnej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°,
 - b) usługowej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°,
 - c) gospodarczej, garażowej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°;
- 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 1 lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca parkingowe na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
 - c) 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - d) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce,
 - e) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte naziemne lub garażowe.

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

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: szerokość drogi publicznej: minimum 10,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR i 10KR ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) szerokość dróg:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem 1KR minimum 7,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami 2KR, 3KR, 4KR, 5KR i 6KR minimum 6,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem 7KR minimum 5,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dla terenów oznaczonych symbolami 8KR, 9KR i 10KR minimum 8,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KP i 2KP ustala się przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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

1) szerokość ciągu pieszo-rowerowego:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem 1KP minimum 3,5 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem 2KP minimum 3,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się częściowe utwardzenie ciągu z wykorzystaniem materiałów naturalnych, w szczególności kamieni, drewna.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN i 7RN ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: wyłącznie rolnicze użytkowanie terenu.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM i 7RZM ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.

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

- 1) dopuszczenie budowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków z zachowaniem ustaleń uchwały;
- 2) dopuszczenie lokalizowania zabudowy przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 4RZM dopuszcza się realizację funkcji agroturystycznej, wyłącznie jako towarzyszącej funkcji mieszkalnej, w wyodrębnionym pomieszczeniu lub w osobnym budynku.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się: prowadzenie hodowli przy obsadzie maksymalnie 5 DJP.

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 rysunkiem planu;
- 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05-1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, agroturystycznej: 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- b) gospodarczej, garażowej: 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) pozostałej w zabudowie zagrodowej, w tym obiektów i instalacji służących produkcji rolnej: 15,0 m;
- 6) geometrię dachów dla zabudowy:
- a) mieszkaniowej, agroturystycznej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°,
 - b) gospodarczej, garażowej, pozostałej w zabudowie zagrodowej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°;
- 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 1 lokal mieszkalny lub 1 budynek agroturystyczny,
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
 - c) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte naziemne lub garażowe.
- § 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1Z, 2Z, 3Z i 4Z ustala się przeznaczenie: teren zieleni.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) zakaz zabudowy;
 - 2) zakaz realizacji miejsc postojowych.
- § 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1US-Z ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) dopuszczenie lokalizowania obiektów budowlanych, w szczególności terenowych obiektów sportu i rekreacji, z wyłączeniem budynków;
 - 2) dopuszczenie realizacji ciągów pieszo-rowerowych utwardzonych materiałami naturalnymi, w szczególności kamieniem, drewnem;
 - 3) dopuszczenie realizacji ogólnodostępnej plaży.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się: dopuszczenie lokalizowania wyłącznie usług nieuciążliwych.
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 rysunkiem planu;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
 - 3) maksymalną powierzchnię zajmowaną przez obiekty budowlane: 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalną wysokość obiektów budowlanych: 7,0 m;
 - 5) geometrię dachów dla obiektów budowlanych: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°;
 - 6) materiał wykonania obiektów budowlanych: cegła, kamień, drewno w barwie naturalnej;
 - 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 50,0 m² powierzchni obiektów usługowych;

- b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce parkingowe,
- c) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte naziemne.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

§ 29. 1. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Chełmża.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca
Rady Gminy
Stanisława Stasieczek

[illegible]

załącznik nr 2
do uchwały nr XVII/117/25
Rady Gminy Chełmża
z dnia 25 sierpnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie 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. 17 pkt 14 ww. ustawy, Rada Gminy Chełmży rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag zamieszczonych w poniższym wykazie. Uwagi zostały złożone w ustawowo określonych przedziałach czasu, tj. w przypadku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Kuczwały nad Jeziorem Chełmżyńskim, w trakcie trzech wyłożeń projektu do publicznego wglądu w terminach:

I. od 9 lipca 2024 r. do 31 lipca 2024 r., składanie uwag do 16 sierpnia 2024 r.,

II. od 1 października 2024 r. do 23 października 2024 r., składanie uwag do 15 listopada 2024 r.,

III. od 20 lutego 2025 r. do 14 marca 2025 r., składanie uwag do 31 marca 2025 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Przedmiot uwagi	Ustalenia planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wraz z uzasadnieniem
1	12-08-2024	Osoba fizyczna	działka nr 10/8 obręb Kuczwały	Brak ścieżki rowerowej wzdłuż jeziora, zamiast tego w ciągu drogi powiatowej	2Z-KP – teren zieleni lub komunikacji pieszo-rowerowej	Uwzględniono. Zlikwidowana została możliwość realizacji ścieżki rowerowej w północnej części działki ze względu na uwarunkowania środowiskowe (tereny podmokłe, skarpy) oraz prywatność właścicieli działek.
2	16-08-2024	Osoba fizyczna	działka nr 10/8 obręb Kuczwały	M.in. zmiana szerokości dróg, parametrów zabudowy, zmiana przebiegu dróg wewnętrznych, zmiana przeznaczenia terenu 2Z-KP na Z, likwidacja drogi 2KR, zaprojektowanie drogi wewnętrznej na granicy działek 10/8 i 10/9, dopisanie do przeznaczenia UT funkcji MN i ML, skorygowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszczenie przydomowych oczyszczalni ścieków, rezygnacja z ustalania minimalnej powierzchni działki budowlanej, usunięcie zakazu lokalizowania budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od działki	2KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, 2Z-KP – teren zieleni lub komunikacji pieszo-rowerowej, 3UT – teren usług turystyki, 3RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy	Uwzględniono poprzez: - ustalenie minimalnej szerokości dróg wewnętrznych na 6,0 m w liniach rozgraniczających; - ustalenie min. szerokości ciągów pieszo-rowerowych na 3,0 m w liniach rozgraniczających; - zmianę przeznaczenia terenu 2Z-KP na teren Z, „ewentualny ciąg pieszo-rowerowy przekierować na projektowane ciągi pieszo-rowerowe biegnące południowym skrajem projektowanych terenów 2MN-U, 4RZM” – zostały wprowadzone takie zmiany, jednak bez wyznaczania ścieżki wzdłuż południowej granicy obszaru mpzp (do ewentualnego zrealizowania w pasie drogowym, poza obszarem planu); - likwidację projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KR na rzecz powiększenia terenu UT – droga nie

						została zlikwidowana a przeprojektowana, w sposób bardziej dogodny dla właścicieli (zwężenie drogi do 4-6 m szerokości, skrócenie, przesunięcie i zmniejszenie „zawrotki”) – potrzebna jest obsługa komunikacyjna; - na terenie 3UT dopisanie do przeznaczenia możliwości realizacji zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej UT/ML; - przeprojektowanie przebiegu drogi wewnętrznej 3KR przy uwzględnieniu istniejącego śladu oraz własności i szerokości 6 m – na danym etapie była jedynie możliwość zmiany szerokości drogi z 8,0 m na 6,0 m, pozostałe zmiany przy zaprojektowanym układzie drogowym były ograniczone w związku ze złożonym wnioskiem rolnym (projektowana droga przebiega przez grunty RIII); - nieznaczne powiększenie terenu 3UT w kierunku południowym, co pozwoli na posadowienie budynków na płaskim terenie z zachowaniem bezpiecznej odległości od skarpy brzegu jeziora - rezygnację z ustalenia minimalnej powierzchni nowych działek; - usunięcie zakazu lokalizacji budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od granicy działki budowlanej; - zmianę parametrów w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy –poza drugą kondygnacją dla zabudowy gospodarczej i garażowej. Dopuszczenie realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej – mpzp dopuszcza szczelne zbiorniki bezodpływowe i takie rozwiązanie zostanie utrzymane przez wzgląd na ochronę wód jeziora.
3	16-08-2024	Osoba fizyczna	działka nr 10/4 obręb Kuczwały	M.in. zmiana szerokości dróg, parametrów zabudowy, zmiana przebiegu dróg wewnętrznych, zmiana przeznaczenia terenu 2Z-KP na Z, likwidacja	2KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, 2Z-KP – teren zieleni lub komunikacji	Uwzględniono, jw. Dopuszczenie realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej – projekt mpzp dopuszcza szczelne zbiorniki

				drogi 2KR, zaprojektowanie drogi wewnętrznej na granicy działek 10/8 i 10/9, dopisanie do przeznaczenia UT funkcji MN i ML, skorygowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszczenie przydomowych oczyszczalni ścieków, rezygnacja z ustalania minimalnej powierzchni działki budowlanej, usunięcie zakazu lokalizowania budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od działki	pieszo-rowerowej, 3UT – teren usług turystyki, 3RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy	bezodpływowe i takie rozwiązanie zostanie utrzymane przez wzgląd na ochronę wód jeziora.
4	14-08-2024	Osoba fizyczna	działka nr 10/4 obręb Kuczwały	Brak ścieżki rowerowej wzdłuż jeziora, zamiast tego w ciągu drogi powiatowej	2Z-KP – teren zieleni lub komunikacji pieszo-rowerowej	Uwzględniono. Zlikwidowana została możliwość realizacji ścieżki rowerowej w północnej części działki ze względu na uwarunkowania środowiskowe (tereny podmokłe, skarpy) oraz prywatność właścicieli działek.
5	14-08-2024	Osoba fizyczna	działka nr 10/4 obręb Kuczwały	Drogi wewnętrzne 2KR, 3KR i 4KR do likwidacji.	2KR, 3KR, 4KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	Nie uwzględniono. Likwidacja dróg 2KR, 3KR i 4KR pozbawiłaby dojazdu tereny usług turystyki – zmiana zaproponowanego układu, poza zmniejszeniem szerokości, była ograniczona w związku ze złożonym wnioskiem rolnym (drogi przebiegają przez grunty RIII).
6	16-08-2024	Osoba fizyczna	działka nr 10/9 obręb Kuczwały	M.in. zmiana szerokości dróg, parametrów zabudowy, zmiana przebiegu dróg wewnętrznych, zmiana przeznaczenia terenu 2Z-KP na Z, likwidacja drogi 2KR, zaprojektowanie drogi wewnętrznej na granicy działek 10/8 i 10/9, dopisanie do przeznaczenia UT funkcji MN i ML, skorygowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszczenie przydomowych oczyszczalni ścieków, rezygnacja z ustalania minimalnej powierzchni działki budowlanej, usunięcie zakazu lokalizowania budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od	2KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, 2Z-KP – teren zieleni lub komunikacji pieszo-rowerowej, 3UT – teren usług turystyki, 3RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy	Uwzględniono jak w pkt 2. Dopuszczenie realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej – projekt mpzp dopuszcza szczelne zbiorniki bezodpływowe i takie rozwiązanie zostanie utrzymane przez wzgląd na ochronę wód jeziora.

				działki		
7	08-08-2024	Osoba fizyczna	działka nr 10/9 obręb Kuczwały i prowadzące do niej	Droga z wykonanego zjazdu z drogi powiatowej.	2MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, 3RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy	Uwzględniono. Droga została wprowadzona do ustaleń planu.
8	09-08-2024	Osoba fizyczna	działka nr 10/9 obręb Kuczwały	Zgoda na zabudowę na terenie 3RN	3RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy	Uwzględniono. Umożliwiono realizację zabudowy, lecz ze względu na grunty klasy RIII, ustalono funkcję RZM z dopuszczeniem agroturystyki (w tekście).
9	08-08-2024	Osoba fizyczna	działka nr 10/9 obręb Kuczwały	Brak ścieżki rowerowej wzdłuż jeziora, zamiast tego w ciągu drogi powiatowej	2Z-KP – teren zieleni lub komunikacji pieszo-rowerowej	Uwzględniono. Zlikwidowana została możliwość realizacji ścieżki rowerowej w północnej części działki ze względu na uwarunkowania środowiskowe (tereny podmokłe, skarpy) oraz prywatność właścicieli działek.
10	07-08-2024	Osoba fizyczna	działka nr 195 obręb Kuczwały	Brak ścieżki rowerowej wzdłuż jeziora, zamiast tego w ciągu drogi powiatowej	2Z-KP – teren zieleni lub komunikacji pieszo-rowerowej	Uwzględniono. Zlikwidowana została możliwość realizacji ścieżki rowerowej w północnej części działki ze względu na uwarunkowania środowiskowe (tereny podmokłe, skarpy) oraz prywatność właścicieli działek.
11	09-08-2024	Osoba fizyczna	działka nr 10/6 obręb Kuczwały	Brak ścieżki rowerowej wzdłuż jeziora, zamiast tego w ciągu drogi powiatowej	2Z-KP – teren zieleni lub komunikacji pieszo-rowerowej	Uwzględniono. Zlikwidowana została możliwość realizacji ścieżki rowerowej w północnej części działki ze względu na uwarunkowania środowiskowe (tereny podmokłe, skarpy) oraz prywatność właścicieli działek.
12	16-08-2024	Osoba fizyczna	działka nr 10/6 obręb Kuczwały	M.in. zmiana szerokości dróg, parametrów zabudowy, uwzględnienie realizowanego przedsięwzięcia na północy działki, zmiana przeznaczenia terenu 2Z-KP na Z, zaprojektowanie drogi wewnętrznej na działce 10/6, zmiana z przeznaczenia MN na MN-U, dopuszczenie przydomowych oczyszczalni ścieków, rezygnacja z ustalania minimalnej powierzchni działki budowlanej, usunięcie zakazu lokalizowania budynków przy granicy	2Z-KP – teren zieleni lub komunikacji pieszo-rowerowej, 3RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, 2MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	Uwzględniono poprzez: - ustalenie minimalnej szerokości dróg wewnętrznych na 6,0 m w liniach rozgraniczających; - ustalenie min. szerokości ciągów pieszo-rowerowych na 3,0 m w liniach rozgraniczających; - dopisanie do przeznaczenia możliwości realizacji zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej UT/MN/ML – nie można było wprowadzić takiej zmiany bez wniosku rolnego na całym wnioskowanym terenie – są to grunty RIII, więc dla nich wpisano RZM z dopuszczeniem agroturystyki (w tekście), od jeziora teren zieleni i dalej

				z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od działki		fragment UT/MN/ML; - zmianę przeznaczenia terenu 2Z-KP na teren Z, ewentualny ciąg pieszo-rowerowy przekierować na projektowane ciągi pieszo-rowerowe biegnące południowym skrajem projektowanych terenów 2MN-U, 4RZM – zostały wprowadzone takie zmiany, jednak bez wyznaczania ścieżki wzdłuż południowej granicy obszaru mpzp (do ewentualnego zrealizowania w pasie drogowym, poza obszarem planu); - wprowadzenie nowej drogi wewnętrznej; - zmianę przeznaczenia terenu 2MNW na 2MN-U; - rezygnację z ustalenia minimalnej powierzchni nowych działek; - usunięcie zakazu lokalizacji budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od granicy działki budowlanej; - zmianę parametrów w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy –poza drugą kondygnacją dla zabudowy gospodarczej i garażowej. Dopuszczenie realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej – projekt mpzp dopuszcza szczelne zbiorniki bezodpływowe i takie rozwiązanie zostanie utrzymane przez wzgląd na ochronę wód jeziora.
13	09-08-2024	Osoba fizyczna	działka nr 10/6 obręb Kuczwały	Brak ścieżki rowerowej wzdłuż jeziora, zamiast tego w ciągu drogi powiatowej	2Z-KP – teren zieleni lub komunikacji pieszo-rowerowej	Uwzględniono. Zlikwidowana została możliwość realizacji ścieżki rowerowej w północnej części działki ze względu na uwarunkowania środowiskowe (tereny podmokłe, skarpy) oraz prywatność właścicieli działek.
14	05-08-2024	Osoba fizyczna	działki nr 6/3, 6/6 obręb Kuczwały	Zmiana przebiegu drogi 1KR	1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej	Nie uwzględniono. Zaprojektowanie innego przebiegu drogi 1KR, w sposób nie rozdzielający nieruchomości 6/3 i 6/6 przy proponowanym układzie drogowym było ograniczone w związku ze złożonym wnioskiem rolnym (droga przebiega przez grunty RIII).
15	16-08-2024	Osoba fizyczna	działka nr 10/10 obręb Kuczwały	M.in. zmiana szerokości dróg, parametrów zabudowy, zmiana przebiegu dróg	3UT – teren usług turystyki 2KR – teren komunikacji	Uwzględniono poprzez: - ustalenie minimalnej szerokości dróg wewnętrznych na 6,0 m w

				wewnętrznych, zmiana przeznaczenia terenu 2Z-KP na Z, likwidacja drogi 2KR, przeprojektowanie drogi wewnętrznej 3KR, dopisanie do przeznaczenia UT funkcji MN i ML, skorygowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zmiana przeznaczenia terenu 3RZM na MN-U, dopuszczenie przydomowych oczyszczalni ścieków, rezygnacja z ustalania minimalnej powierzchni działki budowlanej, usunięcie zakazu lokalizowania budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od działki	drogowej wewnętrznej, 3RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy 3RZM – teren zabudowy zagrodowej	liniach rozgraniczających; - ustalenie min. szerokości ciągów pieszo-rowerowych na 3,0 m w liniach rozgraniczających; - zmianę przeznaczenia terenu 2Z-KP na teren Z, ewentualny ciąg pieszo-rowerowy przekierować na projektowane ciągi pieszo-rowerowe biegnące południowym skrajem projektowanych terenów 2MN-U, 4RZM – zostały wprowadzone takie zmiany, jednak bez wyznaczania ścieżki wzdłuż południowej granicy obszaru mpzp (do ewentualnego zrealizowania w pasie drogowym, poza obszarem planu); - likwidacja projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KR na rzecz powiększenia terenu UT – droga nie została zlikwidowana a przeprojektowana, w sposób bardziej dogodny dla właścicieli (zwężenie drogi do 4-6 m szerokości, skrócenie, przesunięcie i zmniejszenie „zawrotki”) – potrzebna jest obsługa komunikacyjna; - na terenie 3UT dopisano do przeznaczenia możliwość realizacji zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej UT/ML; - przeprojektowanie przebiegu drogi wewnętrznej 3KR przy uwzględnieniu istniejącego śladu oraz własności i szerokości 6 m – na danym etapie była jedynie możliwość zmiany szerokości drogi z 8,0 m na 6,0 m, pozostałe zmiany przy zaprojektowanym układzie drogowym były ograniczone w związku ze złożonym wnioskiem rolnym (projektowana droga przebiega przez grunty RIII); - zmianę przeznaczenia terenu 3RZM na 4MN-U; - rezygnację z ustalania minimalnej powierzchni nowych działek; - usunięcie zakazu lokalizacji budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od granicy działki budowlanej; - zmianę parametrów w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy –poza
--	--	--	--	--	--	---

						drugą kondygnacją dla zabudowy gospodarczej i garażowej. Dopuszczenie realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej – projekt mpzp dopuszcza szczelne zbiorniki bezodpływowe i takie rozwiązanie zostanie utrzymane przez wzgląd na ochronę wód jeziora.
16	13-08-2024	Osoba fizyczna	działka nr 10/10 obręb Kuczwały	Brak zgody na drogę 2KR	2KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej	Nie uwzględniono. Zlikwidowanie drogi 2KR pozbawiłoby dojazdu m.in. działkę nr 10/10 – zmiana zaproponowanego układu, poza zmniejszeniem szerokości, była ograniczona w związku ze złożonym wnioskiem rolnym (droga przebiega przez grunty RIII).
17	12-11-2024	Osoba fizyczna	działka nr 10/10 obręb Kuczwały	Usunięcie drogi 4KR (prowadzącej do działek 10/9, 10/8 i 10/6). 4KR włączyć do terenu 1ML-UT.	4KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, 1ML-UT – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki	Nie uwzględniono. Usunięcie drogi uniemożliwiłoby dojazd do działek 10/8 i 10/9. Jako pozbawione obsługi komunikacyjnej nie mogłyby zostać uwzględnione w planie jako teren ML-UT, a jako rola lub teren zieleni.
18	12-11-2024	Osoba fizyczna	działka nr 10/9 obręb Kuczwały	Zapewnienie dojazdu do terenu 1ML-UT poprzez wydłużenie drogi 3KR wraz z jej potencjalnym zwężeniem i likwidację drogi 4KR – włączenie jej do terenu 1ML-UT.	1ML-UT – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, 4KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej 3RZM – teren zabudowy zagrodowej	Nie uwzględniono. Zaproponowana zmiana dotyczy ingerencji w ustalone obecnie przeznaczenie na gruntach rolnych klasy III. Dla danej działki we wnioskowanej części nie wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze – bez takiej zgody nie było możliwe wprowadzenie nowej drogi.
19	12-11-2024	Osoba fizyczna	działka nr 10/8 obręb Kuczwały	Zapewnienie dojazdu do terenu 1ML-UT poprzez wydłużenie drogi 3KR wraz z jej potencjalnym zwężeniem i likwidację drogi 4KR – włączenie jej do terenu 1ML-UT.	1ML-UT – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, 4KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej 3RZM – teren zabudowy zagrodowej	Nie uwzględniono. Zaproponowana zmiana dotyczy ingerencji w ustalone obecnie przeznaczenie na gruntach rolnych klasy III. Dla danej działki we wnioskowanej części nie wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze – bez takiej zgody nie było możliwe wprowadzenie nowej drogi.
20	15-11-2024	Osoba fizyczna	działka nr 6/9 obręb Kuczwały	Wyznaczenie strefy zabudowy zagrodowej.	2RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, 1MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	Nie uwzględniono. Nie planuje się powiększania terenów związanych z rolnictwem w danej okolicy.
21	31-03-2025	Osoba fizyczna	działka nr	Włączenie działki nr	6RN – teren	Nie uwzględniono.

			11/12 obręb Kuczwały	11/12 do terenu UT (usług turystyki).	rolnictwa z zakazem zabudowy	Włączenie wnioskowanej działki do terenu 3UT spowodowałoby konieczność ponownego wszczynania procedury związanej z uzyskaniem tzw. zgody rolnej dla gruntów III klasy. Procedura jest czasochłonna i nie gwarantuje uzyskania zgody na wszystkie wnioskowane grunty. Ponadto nie planuje się powiększania terenów usług turystyki, ze względu na dążenie do nie powiększania presji na Jezioro Chełmżyńskie.
--	--	--	----------------------	---------------------------------------	------------------------------	--

W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło 16 pism z uwagami, w trakcie drugiego – 4 pisma, a w trakcie trzeciego – 1 pismo. Projekt ww. planu wykładany był do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Chełmża, ul. Wodna 2, 87-140 Chełmża.

Dyskusje publiczne odbyły się w dniach:

- I. 17 lipca 2024 r. w świetlicy wiejskiej w Kuczwałach (Kuczwały 41A), o godzinie 16.00,
- II. 15 października 2024 r. w sali konferencyjnej w budynku przy ulicy Paderewskiego 11A w Chełmży o godzinie 15.00,
- III. 4 marca 2025 r. w sali konferencyjnej w budynku przy ulicy Paderewskiego 11A w Chełmży 16:00.

W trakcie dyskusji sporządzono wymagane przepisami protokoły.

Wyżej wymienione uwagi zostały w większości uwzględnione, w związku z czym projekt planu był modyfikowany i wykładany ponownie do publicznego wglądu.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XVII/117/25
Rady Gminy Chełmża
z dnia 25 sierpnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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 2024 r. poz. 1465 ze zm.), 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), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), 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 2024 r. poz. 54 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 niniejszym planie podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320).

załącznik nr 4
do uchwały nr XVII/117/25
Rady Gminy Chełmża
z dnia 25 sierpnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

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