



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 7 kwietnia 2025 r.

Poz. 1895

UCHWAŁA NR XIII/92/25 RADY GMINY CHEŁMŻA

z dnia 31 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Pluskowęsy.

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) oraz uchwały nr LXXVII/490/23 Rady Gminy Chełmża z dnia 5 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Pluskowęsy, 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 Pluskowęsy, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w rejonie drogi wojewódzkiej nr 649 w Pluskowęsach, 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) MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- b) MWW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,
- c) MWW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- d) KDD – teren drogi dojazdowej,
- e) KPP – teren komunikacji pieszej,
- f) IE – teren elektroenergetyki,
- g) IKP – teren pompowni ścieków,
- h) Z – teren zieleni.

5. Oznaczeniami informacyjnymi na rysunku planu są:

- 1) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych: budynki ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
- 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. 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 na rysunku planu, 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 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, obiekty oświatowo-kulturalne oraz 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNB i 2MNB jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 1MWW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 1MWW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 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 dwa budynki ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, wskazane na rysunku planu:
 - a) budynek mieszkalny – Pluskowęsy 19,
 - b) budynek mieszkalny – Pluskowęsy 20;
- 2) dla budynków ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków ustala się:
 - a) nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy w zakresie: gabarytu, kształtu dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania lub przywrócenia historycznego detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) zakaz ocieplania elewacji zabudowy,
 - c) wszelkie inwestycje mające wpływ na wygląd zabudowy należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 w całości w granicach krajobrazu priorytetowego określonego w Audycie krajobrazowym województwa kujawsko-pomorskiego: krajobraz priorytetowy: 04-315.11-18.

§ 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: nie występuje potrzeba określania.

§ 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 granicach terenów o przeznaczeniu KDD, KP oraz 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 wojewódzką nr 649, przylegającą do obszaru od północnego wschodu;
- 5) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z:
 - a) przyległej drogi publicznej wojewódzkiej, zlokalizowanej poza jego granicami,
 - b) przyległej drogi publicznej gminnej, zlokalizowanej w większości poza jego granicami, z wyłączeniem części wydzielonej jako teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD,
 - c) terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 2KDD;
- 6) zasady zaopatrzenia w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) 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;
- 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: MNB, MWW, MWW-U ustala się stawkę w wysokości 30%;
- 2) dla terenów o przeznaczeniu: KDD, KPP, IE, IKP i Z ustala się stawkę w wysokości 0%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MNB** i **2MNB** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

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

- 1) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) realizację garaży wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku mieszkalnego;
- 3) nakaz zachowania minimum 15,0 m odległości od urządzeń przepompowni (pokryw, wylotów wentylacji) do zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

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 rysunkiem planu;
- 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05-1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy: 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- 6) geometrię dachów dla zabudowy: 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,
 - d) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte naziemne lub garażowe wbudowane w bryłę budynku;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNB: 400,0 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MNB: 450,0 m².

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MWW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

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

3) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się: nakaz skutecznego zabezpieczenia przed hałasem i drganiami budynków zlokalizowanych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 649 (poza obszarem planu).

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:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą kondygnacji nadziemnych i podziemnych;

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: 12,0 m, do trzech 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 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) 1,5 miejsca parkingowego 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.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MWW-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej 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) zakaz lokalizowania nowej zabudowy przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 3) realizację funkcji usługowej wyłącznie jako towarzyszącej funkcji mieszkalnej, w wyodrębnionym budynku;
- 4) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 2) nakaz skutecznego zabezpieczenia przed hałasem i drganiami budynków zlokalizowanych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 649 (poza obszarem planu).

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:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą kondygnacji nadziemnych i podziemnych;

2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05-1,8;

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

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;

5) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej: 12,0 m, do trzech kondygnacji nadziemnych,
- b) usługowej: 8,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
- c) 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) usługowej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1 do 45,
- c) 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) 1,5 miejsca parkingowego 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;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 500,0 m².

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD** i **2KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **2KDD** szerokość drogi publicznej: minimum 4,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** szerokość drogi publicznej: zmienna w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – fragment pasa drogowego drogi publicznej.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KPP** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji pieszej.

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

- 1) szerokość ciągu pieszego: minimum 5,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się częściowe utwardzenie ciągu.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1IE** ustala się przeznaczenie: teren elektroenergetyki.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejącej stacji transformatorowej umieszczonej w budynku.

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: lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01-0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy: 10,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 6) geometrię dachów: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 2 do 35.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1IKP** ustala się przeznaczenie: teren pompowni ścieków.

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: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1Z** ustala się przeznaczenie: teren zieleni.

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych utwardzonych materiałami naturalnymi, w szczególności kamieniem, drewnem.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ochronę istniejącej rzeźby terenu;
- 2) docelowo likwidację komory kanalizacyjnej, zlokalizowanej w centralnej części terenu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

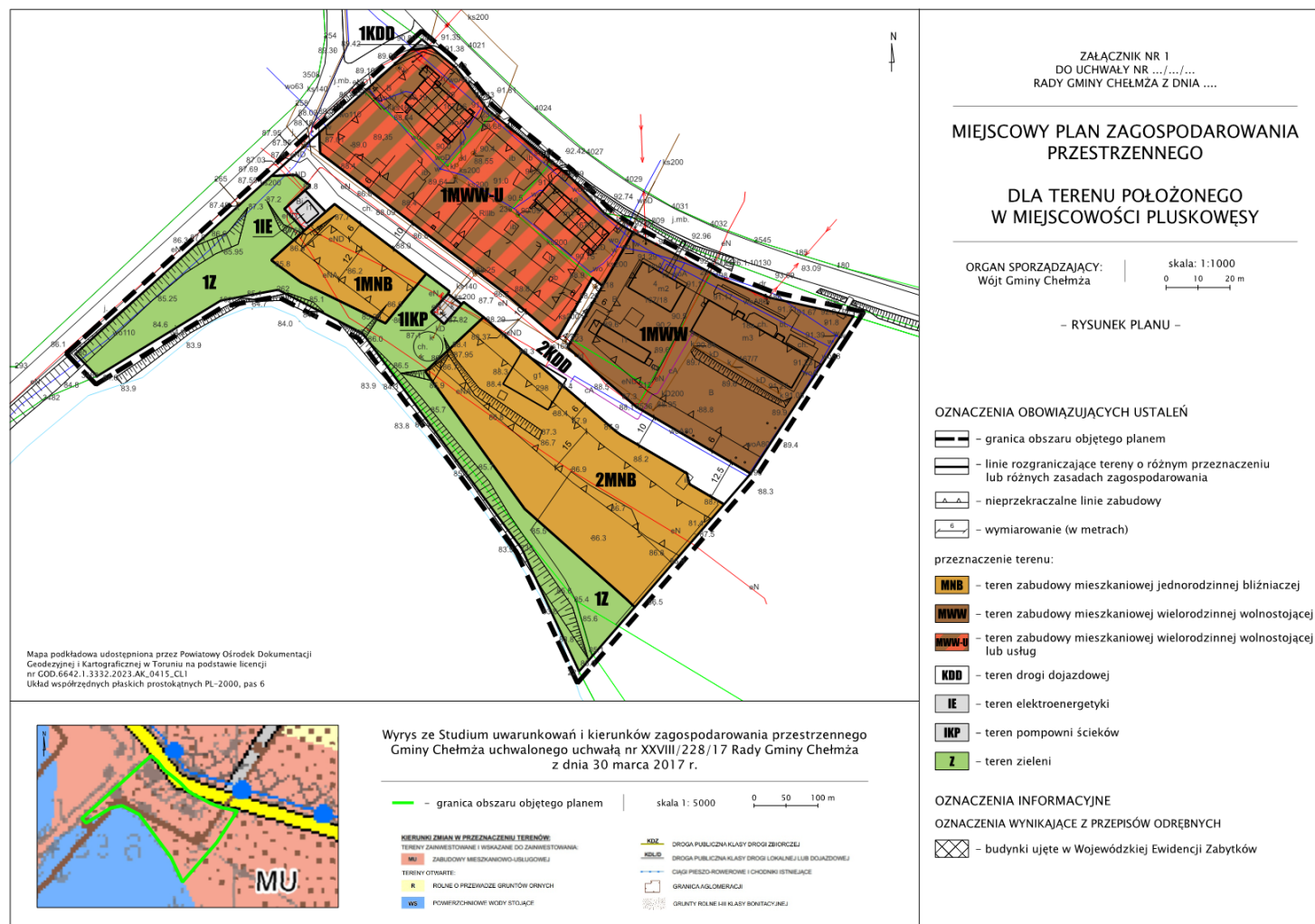
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

§ 24. 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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/92/25

Rady Gminy Chełmża

z dnia 31 marca 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE
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 uwagi zamieszczonej w poniższym wykazie. Uwaga została złożona w ustawowo określonym przedziale czasu, tj. w przypadku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Pluskowęsy, w okresie od 9 lipca 2024 r. do 16 sierpnia 2024 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	13-08-2024	Grzegorz Kaśluga Pluskowęsy 19/4 87-140 Chełmża	działki nr 167/22, 167/17 obręb Pluskowęsy	Wyznaczenie i udostępnienie drogi dojazdowej do budynków mieszkalnych.	2KDD – teren drogi dojazdowej 1MWW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług	Uwaga dotyczyła zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie niezbędnej obsługi komunikacyjnej. Po analizie dostępnych rozwiązań uwagę uznano za słuszną i uwzględniono. Naniesiono stosowne zmiany na rysunku planu.

Projekt ww. planu wyłożony był ponownie do publicznego wglądu w dniach od 1 października 2024 r. do 23 października 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Chełmża, ul. Wodna 2, 87-140 Chełmża.

W dniu 15 października 2024 r. w Sali konferencyjnej w budynku przy ul. Paderewskiego 11A o godzinie 15:30 odbyła się ponownie publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie mpzp rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół.

Dnia 15 listopada 2024 r. minął ponowny termin składania uwag do ww. projektu. Nie złożono uwag do projektu przedmiotowego planu.

[które mogły by być podstawą do rozstrzygnięcia i ewentualnego dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu – czynności, o których mowa w art. 17, na podstawie art. 17 pkt 12 i art. 19 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 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)].

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/92/25

Rady Gminy Chełmża

z dnia 31 marca 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 2024 r. poz. 725 ze zm.), 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 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/92/25

Rady Gminy Chełmża

z dnia 31 marca 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 (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę