



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 23 czerwca 2026 r.

Poz. 3095

UCHWAŁA NR XXXI /205/26 RADY GMINY CHEŁMŻA

z dnia 15 czerwca 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strużal w Gminie Chełmża

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz uchwały Nr VII/45/24 Rady Gminy Chełmża z dnia 23 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strużal 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., Rada Gminy Chełmża uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strużal w Gminie Chełmża, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z uchwałą Nr VII/45/24 Rady Gminy Chełmża z dnia 23 września 2024 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża”, stanowiąca 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 planu 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) przeznaczenie terenu:

- **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- **ML-UT** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki,
- **ZN** – teren zieleni naturalnej,
- **IE** – teren elektroenergetyki,
- **IK** – teren kanalizacji,
- **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;

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, terenu komunikacji pieszo-rowerowej i brzegu jeziora, z wyłączeniem w szczególności: izolacji termicznej budynku, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, 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 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 2026 r. poz. 538).

§ 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 około 21,26 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) **ML-UT** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki,
- 3) **ZN** – teren zieleni naturalnej,
- 4) **IE** – teren elektroenergetyki,
- 5) **IK** – teren kanalizacji,
- 6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 7) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 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, komunikację pieszo-rowerową oraz brzeg jeziora, 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) dla terenów **MNW** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, określony w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenów **ML-UT** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów usługowych, określony w przepisach odrębnych;
- 4) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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 – teren objęty planem położony jest poza granicami krajobrazów priorytetowych oraz poza obszarami lub obiektami określonymi w audycie krajobrazowym.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej.

§ 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym 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 oraz krajobrazy priorytetowe określone w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 2) teren objęty planem położony jest poza granicami krajobrazów priorytetowych oraz poza obszarami lub obiektami określonymi w audycie krajobrazowym.

§ 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 niskiego napięcia 0,4 kV występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych (oś przebiegu linii oznaczono w części graficznej);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 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 100560C, zlokalizowanej poza granicami opracowania planu poprzez drogi wewnętrzne (ul. Gwiazdzysta, ul. Widokowa i ul. Chabrowa);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych należy realizować w ilości minimum, dla zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 1 miejsce na budynek lub pokój do wynajęcia,
 - usług turystyki – 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne dla usługi gastronomii (restauracja, kawiarnie, bary) oraz 1 miejsce na jeden pokój dla usług związanych z zakwaterowaniem turystycznym (hotele, motele, pensjonaty);
 - 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 należy zapewnić w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 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;
- 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 odprowadzanie 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,
 - 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) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE $\varnothing$ 32 mm,
 - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 13) zaopatrzenie w energię ciepłą – 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,
 - b) z powierzchni utwardzonych związanych z usługami – 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 terenów oznaczonych w planie symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW i 18MNW**, ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

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

- 1) możliwość realizacji na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 7) 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°,
- 8) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych, gospodarczych:
 - c) wysokość nie większa niż 5,0 m,
 - d) geometria dachów: płaski, jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - e) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 9) dostępność komunikacyjną dla terenu:
 - a) **1MNW, 3MNW, 4MNW i 5MNW** – z terenu 1KR,
 - b) **2MNW** – z drogi gminnej nr 100560C (poza granicami opracowania planu) i z terenu 1KR,
 - c) **6MNW** – z drogi gminnej nr 100560C (poza granicami opracowania planu), z terenu 1KR i z drogi wewnętrznej – ul. Gwiaździsta (poza granicami opracowania planu),
 - d) **7MNW** – z drogi gminnej nr 100560C (poza granicami opracowania planu) i z drogi wewnętrznej – ul. Chabrowa (poza granicami opracowania planu),
 - e) **8MNW, 9MNW, 10MNW i 11MNW** – z terenu 2KR i z terenu 3KR,
 - f) **12MNW** – z drogi gminnej nr 100560C (poza granicami opracowania planu), z terenu 3KR, z terenu 4KR i z drogi wewnętrznej – ul. Widokowa (poza granicami opracowania planu),
 - g) **13MNW i 14MNW** – z terenu 3KR i z terenu 4KR,
 - h) **15MNW** – z drogi gminnej nr 100560C (poza granicami opracowania planu), z terenu 3KR i z terenu 4KR,
 - i) **16MNW i 17MNW** – z drogi gminnej nr 100560C (poza granicami opracowania planu) i z terenu 5KR,
 - j) **18MNW** – z drogi gminnej nr 100560C (poza granicami opracowania planu);
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy – minimum 600 m².

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1ML-UT, 2ML-UT, 3ML-UT, 4ML-UT, 5ML-UT, 6ML-UT, 7ML-UT i 8ML-UT** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki.

2. W terenie zakazuję się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z częścią graficzną;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla:
 - a) zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 0,01,
 - b) usług turystyki – 0,02;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla:
 - a) zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 0,3,
 - b) usług turystyki – 0,9;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy dla:
 - a) zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 0,45,
 - b) usług turystyki – 1,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla:
 - a) zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 70%,
 - b) usług turystyki – 40%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla:
 - a) zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 20%,
 - b) usług turystyki – 40%;
- 7) parametry dla budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej:
 - a) wysokość: nie większa niż 8,0 m,
 - b) geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 8) parametry dla budynków usług turystyki:
 - a) wysokość: nie większa niż 12,0 m,
 - b) geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 9) parametry dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 5,0 m,
 - b) geometria dachu: płaski, jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 10) ustalenia dotyczące terenu zawartego pomiędzy linią brzegową jeziora, a nieprzekraczalną linią zabudowy (szerokość pasa 35,0 m zgodnie z częścią graficzną):
 - a) zakaz przekształcania rzędnej terenu w tym również jego jakiegokolwiek niwelacji,
 - b) utrzymanie istniejącej naturalnej zieleni niskiej oraz wysokiej wzdłuż linii brzegowej jeziora w pasie o szerokości minimum 5,0 m,
 - c) zakaz wprowadzania szczelnych (nieprzepuszczalnych) utwardzonych nawierzchni z dopuszczeniem lokalizacji wiat o maksymalnej powierzchni 35,0 m²,
- 11) dostępność komunikacyjna dla terenu:
 - a) **1ML-UT, 2ML-UT i 3ML-UT** – z terenu 1KR,
 - b) **4ML-UT** – z drogi wewnętrznej – ul. Chabrowa (poza granicami opracowania planu),

- c) **5ML-UT** i **6ML-UT** – z terenu **2KR**,
- d) **7ML-UT** i **8ML-UT** – z terenu **5KR**;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla:

- a) zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 600,0 m²,
- b) usług turystyki – 600,0 m².

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZN** ustala się przeznaczenie – teren zieleni naturalnej.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) utrzymanie terenu jako zieleni naturalnej bez większej ingerencji człowieka.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1IE** ustala się przeznaczenie – teren elektroenergetyki.

2. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nN (wolnostojącej) także w formie kontenerowej

3. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 6) parametry i wskaźniki dla stacji transformatorowej:
 - a) wysokość nie większa niż 4,0 m,
 - b) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych – do 45°;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem sieci elektroenergetycznej;
- 8) dostępność komunikacyjna dla terenu – z drogi gminnej nr 100560C (poza granicami opracowania planu) i z terenu **5KR**.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1IK** ustala się przeznaczenie – teren kanalizacji.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 10%;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń podziemnych związanych z funkcjonowaniem sieci kanalizacyjnej;
- 3) dostępność komunikacyjna dla terenu – z drogi gminnej nr 100560C (poza granicami opracowania planu).

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR** i **5KR** 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 terenów:
 - a) **1KR** – 6,0 m, zakończonego placami do zawracania,
 - b) **2KR** – 6,0 m, zakończonego placem do zawracania,
 - c) **3KR** – 8,0 m,
 - d) **4KR** – 6,0 m,

- e) **5KR** – 6,0 m, zakończonego placem do zawracania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość pasa jezdni lub pieszo-jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KP** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ciąg pieszo-rowerowy ogólnodostępny;
- 2) szerokość ciągu pieszo rowerowego w liniach rozgraniczających wynoszącą 3,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 27. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XVII/177/03 Rady Gminy Chełmża z dnia 22 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strużał, Gmina Chełmża (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2003 r., Nr 29, poz. 403 z dnia 5 marca 2004 r.).

§ 28. Na cele nierolnicze przeznacza się grunty rolne klasy III o łącznej powierzchni **10,1218 ha**, dla których uzyskano zgodę ministra właściwego do spraw rozwoju wsi – decyzja znak: DNI.tr.602.357.2025 z dnia 30 marca 2026 r.

§ 29. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Stanisława Stasieczek

[illegible]

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI /205/26

Rady Gminy Chełmża

z dnia 15 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W trakcie konsultacji społecznych, w dniach od 13 kwietnia 2026 r. do 11 maja 2026 r. projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strużal 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 29 kwietnia 2026 r. o godz. 15³⁰ oraz w czasie dyżuru projektanta w ustalonym terminie tzn. w dniu 23 kwietnia 2026 r. (w godz. 15.00-16.00) poprzez kontakt telefoniczny i w dniu 29 kwietnia 2026 r. (w godz. 16.00-16.30) w siedzibie Urzędu Gminy Chełmża, zgłoszone zostały cztery uwagi (z tego jedna uwaga została wycofana), których nie uwzględniono.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI /205/26

Rady Gminy Chełmża

z dnia 15 czerwca 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 2026 r. poz. 662) 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 z późn. 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 XXXI /205/26

Rady Gminy Chełmża

z dnia 15 czerwca 2026 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę