

Projekt

z dnia 19 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHEŁMŻA**

z dnia 31 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Mirakowo obejmującego teren przy drodze nr 100530C w Gminie Chełmża.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2024 r. poz. 1465, zmiana: poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, zmiana: poz. 1907 i poz. 1940) oraz uchwały Nr LXXXV/557/23 Rady Gminy Chełmża z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Mirakowo obejmującego teren przy drodze nr 100530C 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Mirakowo obejmujący teren przy drodze nr 100530C w Gminie Chełmża, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr LXXXV/557/23 Rady Gminy Chełmża z dnia 23 listopada 2023 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża”, stanowiący **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące **załącznik nr 3**;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 4**.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - e) wymiarowanie,
 - f) pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3,0 m,
 - g) przeznaczenie terenu:

- **ML-UT** – teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki,

- **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- **KOP** – teren parkingu,
- **ZN** – teren zieleni naturalnej,
- **ZP-ZB** – teren zieleni urządzonej lub plaży,
- **ZP** – teren zieleni urządzonej;

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 wykonany został rysunek planu.

§ 4. Ilekcioć 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 na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowo planowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności: izolacji termicznej budynku, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m;
- 5) niskoemisijnym 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) rysunku planu – 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 na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 12) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- 13) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność.

§ 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 2,98 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **ML-UT** – teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki,

- 2) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) **KOP** – teren parkingu,
- 4) **ZN** – teren zieleni naturalnej,
- 5) **ZP-ZB** – teren zieleni urządzonej lub plaży,
- 6) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

§ 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 na rysunku planu linii zabudowy:
 - a) na rysunku planu określono nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) odległość poszczególnej linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii wymiarowania;
- 3) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia dróg wewnętrznych i dojazdów, dla terenów i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki.

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

- 1) obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) dla terenu ML-UT należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów usługowych, określony w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – ustalenia zawarte w przedmiotowym planie miejscowym spełniają wymogi zasad kształtowania krajobrazu.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 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 – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 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 100530C, zlokalizowanej poza granicami opracowania planu;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych należy realizować w ilości minimum, dla zabudowy: ☐ letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 1 miejsce na budynek, ☐ usług turystyki – 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne dla usług 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 wydzielone działki 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 Ø 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 Ø 160 mm, natomiast w przypadku kanalizacji tłocznej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 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 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 Ø 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 terenu oznaczonego w planie symbolem **1ML-UT** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki.

2. W terenie zakazuje 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 ramach usług turystyki dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla:
 - a) zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej – 0,01,
 - b) usług turystyki – 0,02;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla:
 - a) zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej – 0,3,
 - b) usług turystyki – 1,2;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy dla:
 - a) zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej – 0,6,

- b) usług turystyki – 1,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla:
 - a) zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 60%,
 - b) usług turystyki – 20%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla:
 - a) zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 30%,
 - b) usług turystyki – 40%;
- 7) parametry dla budynków 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 garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 4,0 m,
 - b) geometria dachu: płaski, jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 9) 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°;
- 10) nakaz nasadzenia w terenie zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości minimum 3,0 m od strony terenu **1ZP-ZB**;
- 11) dostępność komunikacyjna – z terenu **1KR**;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla:
 - a) zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 300 m²,
 - b) usług turystyki – nie określa się.

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

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

- 1) minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 7,0 m;
- 2) szerokość pasa jezdni lub pieszo-jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KOP** ustala się przeznaczenie – teren parkingu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingu ogólnodostępnego w formie naziemnej;
- 4) dostępność komunikacyjna dla terenu – z terenu **1KR** lub drogi gminnej nr 100530C;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 23. 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 zabudowy;
- 3) w terenie nakaz zachowania przebiegu kanału melioracyjnego, utrzymanie go jako otwartego oraz konieczność zapewnienia odpowiedniego dostępu do jego brzegu;
- 4) dopuszczenie wycinki drzew oraz krzewów wyłącznie celem zapewnienia dostępu do rowu melioracyjnego;
- 5) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZP-ZB** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej lub plaży.

2. Teren zieleni urządzonej, w tym w szczególności: obiekty małej architektury, place zabaw, boiska do gier, wiaty, siłownie zewnętrzne.

3. W terenie dopuszcza się lokalizację: chodnika, ścieżki rowerowej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 6) parametry dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 3,5 m,
 - b) geometria dachu: płaski lub jednospadowy, o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

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

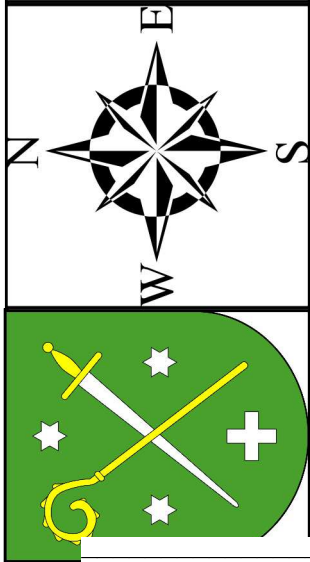
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża

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

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WE WSI MIRAKOWO OBEJMUJĄCY TEREN PRZY DRODZE NR 100530C W GMINIE CHEŁMŻA

Załącznik nr 1 do Uchwały nr Rady Gminy Chelmża z dnia	
0	100 m
Skala 1:1000	
Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 2,98 ha	
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY CHEŁMŻA	

Wzrost ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chelmża

LEGENDA:

- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- KIERUNKI ZMIAN W PRZYZNACZENIU TERENÓW:
- TERENY ZAINWISTOWANE I WSKAZANE DO ZAINWISTOWANIA:
- MUT ZABUDOWY MIESZKANOWEJ I USŁUG TURYSTYKI
- TERENY OTWARTOŚCI:
- ROLNE O PRZEWADZIE UŻYTKÓW ZIELONYCH (ŁĄKI I PASTWISKA)

Jezioro Chelmżyńskie



Oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi
- wymiarowanie
- pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3,0 m

Przeznaczenie terenu:

- ML-UT** - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki
- KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KOP** - teren parkingowy
- ZN** - teren zieleni naturalnej
- ZP-ZB** - teren zieleni urządzonej lub plaży
- ZP** - teren zieleni urządzonej

Oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:

- - dojście pieszo-rowerowe do jeziora

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

Informacje dotyczące kopia mapy zasadniczej	
Indeks Geodezyjny:	Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Toruniu
data:	22 grudnia 2023 r.
zawiera nr:	GOD.6642.1.3972.2023.AK_0415_01.1
Układ współrzędnych:	2000, strefa 6

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Chełmża

z dnia 19 marca 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CHEŁMŻA
o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi
Mirakowo obejmującego teren przy drodze nr 100530C w Gminie Chełmża

Konsultacje społeczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały przeprowadzone dwukrotnie.

W trakcie pierwszych konsultacji społecznych, w dniach od 9 września 2024 r. do 9 października 2024 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Mirakowo obejmującego teren przy drodze nr 100530C 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 18 września 2024 r. oraz w czasie dyżuru projektanta w ustalonym terminie tzn. 18 września 2024 r. wpłynęło 5 uwag, które zostały częściowo uwzględnione przez Wójta i w związku z art. 17 pkt 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagały ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 pkt 6.

W trakcie drugich konsultacji społecznych, w dniach od 20 stycznia 2025 r. do 20 lutego 2025 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Mirakowo obejmującego teren przy drodze nr 100530C 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 6 lutego 2025 r. oraz w czasie dyżuru projektanta w ustalonym terminie tzn. 6 lutego 2025 r. wpłynęły 2 uwagi, które zostały uwzględnione przez Wójta i w związku z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga to rozstrzygnięcia przez Radę Gminy.

Rada Gminy Chełmża postanowiła przyjąć następujący sposób rozpatrzenia uwag:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	6	7	8	9	10	11
1	20.02.2025 r.	Złożona przez: osobę prawną (szczegółowe dane osobowe znajdują się w teczce z materiałami planistycznym)	Nie narzucenie wysokości nasadzeń w pasie zieleni izolacyjnej	1ML-UT	uwaga uwzględniona	-			Brak uwag
1	20.02.2025 r.	Złożona przez: osobę prawną (szczegółowe dane osobowe znajdują się w teczce z materiałami planistycznym)	Ujednolicenie geometrii kształtu dachu dla wszystkich rodzajów zabudowy oraz dopuszczenie dla wszystkich obiektów dachów płaskich	1ML-UT	uwaga uwzględniona	-			Brak uwag

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Chełmża

z dnia 19 marca 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) zadania własne gminy.

Koszty związane z budową infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej) nie są bezpośrednio związane z uchwaleniem rozpatrywanego projektu planu. Są to koszty związane z wcześniej podjętymi decyzjami planistycznymi umożliwiającymi zabudowę terenów sąsiednich, gdzie budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej jest niezbędna do rozwoju terenu zarówno objętego projektem planu jak i terenów sąsiednich.

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 2024 r. poz. 1530 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

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 2020 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Mirakowo obejmującego teren przy drodze nr 100530C w Gminie Chełmża

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) do właściwości rady gminy należy uchwalanie w szczególności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu miejscowego stanowi treść uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, a część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do tej uchwały.

Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy Chełmża rozpoczął na podstawie uchwały Nr LXXXV/557/23 Rady Gminy Chełmża z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Mirakowo obejmującego teren przy drodze nr 100530C w Gminie Chełmża.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024 poz. 1112 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz ustawą o samorządzie gminnym. Projekt planu, uzyskał zgodnie z przepisami wymagane uzgodnienia i opinie.

Zgodnie z art. 46. pkt 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ), czyli postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji tego planu.

Przeznaczenie terenu ustalanego w planie miejscowym nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża, przyjętego uchwałą Rady Gminy Chełmża Nr XXVIII/228/17 z dnia 30 marca 2017 r. Tym samym niniejsza uchwała stanowi wypełnienie określonych w Studium kierunków polityki przestrzennej gminy.

Plan miejscowy spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:

a) wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym "Studium",

b) wyznaczenie linii zabudowy w stosunku do: drogi gminnej nr 100530C, projektowanej drogi wewnętrznej oraz jeziora Chełmżyńskiego,

c) określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - wprowadzone parametry dla projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych;

4) wymagania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie objętym sporządzeniem planu nie odnotowano nieruchomości zabytków archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni - walorami ekonomicznymi planu są położenie oraz zagospodarowanie terenów sąsiednich;

7) prawo własności - zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki znajdujące się w granicach opracowania planu stanowią własność osób fizycznych oraz gminy;

8) potrzeba obronności i bezpieczeństwa - w obszarze opracowania nie ma zlokalizowanych dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się przeznaczenie terenu pod funkcję:

a) ML-UT – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki,

b) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) KOP – teren parkingu,

d) ZN – teren zieleni naturalnej,

e) ZP-ZB – teren zieleni urządzonej lub plaży,

f) ZP – teren zieleni urządzonej;

10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej - na obszarze objętym planem miejscowym oraz w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, kanalizacyjnej i wodociągowej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

a) opublikowano w dniu 7 grudnia 2023 r. ogłoszenie w prasie miejscowej „Poza Toruń” o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dla tego obszaru, obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej urzędu (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia,

b) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie konsultacji społecznych w dniach od 9 września 2024 r. do 9 października 2024 r., ogłoszenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „Nowości Dziennik Toruński” w dniu 9 września 2024 r. oraz zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu a także na stronie internetowej urzędu (BIP) oraz stronie internetowej Gminy Chełmża:

- spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta odbyły się w dniu 18 września 2024 r.,
- w okresie prowadzenia konsultacji społecznych wpłynęło 5 uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

c) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie drugich konsultacji społecznych w dniach od 20 stycznia 2025 r. do 20 lutego 2025 r., ogłoszenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „Nowości Dziennik Toruński” w dniu 20 stycznia 2025 r. oraz zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu a także na stronie internetowej urzędu (BIP) oraz stronie internetowej Gminy Chełmża:

- spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta odbyły się w dniu 6 lutego 2025 r.,
- w okresie prowadzenia konsultacji społecznych wpłynęły 2 uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - na każdym etapie procedury planistycznej zapewniona była jawność i przejrzystość informacji o etapach prac nad projektem opracowania poprzez publikowanie ogłoszeń w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia umieszczane na tablicy ogłoszeń Urzędu i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu oraz na stronie internetowej Gminy Chełmża, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej;

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudow i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, został przeanalizowany i rozważony interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3. Przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża” - obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową i usług turystyki oraz zieleni.

4. Przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - obszar objęty opracowaniem zlokalizowany przy drodze gminnej nr 100530C, co umożliwia prawidłowe zapewnienie komunikacji dla planowanego przeznaczenia terenów;

2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się lokalizację zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, teren zieleni urządzonej lub plaży oraz tereny komunikacyjne zarówno na terenach niezagospodarowanych i niezabudowanych. Teren wyposażony jest w istniejącą sieć powiązań komunikacyjnych, przez teren opracowania lub na sąsiednich działkach przebiega sieć elektroenergetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna i sieć telekomunikacyjna.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Chełmża – analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chełmża, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Wójta Gminy Chełmża i przyjęta Uchwałą Nr LXXVII/492/23 Rady Gminy Chełmża z dnia 5 czerwca 2023 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Chełmża. Opracowany plan miejscowy jest zgodny z kierunkami wyznaczonymi ww. analizie.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - został określony w prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.

7. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z przyjętymi ustaleniami Rady Gminy w tym zakresie.