

UCHWAŁA NR XIX/129/25
RADY GMINY CHEŁMŻA

z dnia 27 października 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny pomiędzy
Jeziołem Chełmżyńskim, a drogą gminną nr 100530C we wsi Mirakowo w Gminie Chełmża**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że nie naruszone zostały ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża przyjętego uchwałą Nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r.

uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny pomiędzy Jeziołem Chełmżyńskim, a drogą gminną nr 100530C we wsi Mirakowo w Gminie Chełmża, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, jako integralny załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne GML tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenach objętych planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów – nakazy i zakazy.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku planu stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 3. W realizacji miejscowego planu, oprócz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy szczególne wraz z aktami wykonawczymi i odrębnymi.

§ 4. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń rysunku planu.

§ 5.1. Następujące oznaczenia, zawarte na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej OW;
- 5) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia, zawarte na rysunku planu, są elementami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania – orientacyjne;
- 2) strefa ograniczonego użytkowania, obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

Rozdział 2.

Ogólne ustalenia planu

§ 6. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **MN**,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, o symbolu – **MN-U**,
 - c) zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, o symbolu – **ML**,
 - d) zieleni urządzonej, o symbolu – **ZP**,
 - e) drogi dojazdowej, o symbolu – **KDD**,
 - f) komunikacji drogowej wewnętrznej, o symbolu – **KR**;
- 2) dla nowej zabudowy obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym: zachowanie istniejących form ukształtowania terenu z wyłączeniem realizacji obiektów budowlanych.

5. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, występują nieruchome zabytki archeologiczne nieekspozowane z nawarstwieniami kulturowymi znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na ich obszarze wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej OW; obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w przypadku przekroczenia przez istniejące budynki parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowej wysokości budynków z tolerancją wysokości do $\pm 15\%$,
 - b) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowych linii zabudowy,
 - c) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację połaci dachowych z uwzględnieniem dotychczasowej kolorystyki, pokrycia dachu oraz kąt nachylenia połaci dachowych z tolerancją do $\pm 10^\circ$,
 - d) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację inwestycji z uwzględnieniem dotychczasowych funkcji;
- 3) obowiązuje wydzielenie miejsc do parkowania w minimalnej ilości 1 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni usługowej oraz minimum 1 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny;

- 4) w ramach projektowanych miejsc do parkowania obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów - określone w ustaleniach szczegółowych.

9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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: na obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: odległość posadowienia obiektów budowlanych od istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg;
 - 2) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - 5) odprowadzanie wód opadowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych na grunt zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z terenów komunikacji odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: należy zachować normatywne wartości emisji zanieczyszczeń do powietrza określone w przepisach odrębnych;
 - 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych: gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.
14. Wysokość stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1KDD 0%;
 - 2) na terenach oznaczonych symbolami: 1MN-U, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 1ML, 1ZP, 1KR, 2KR, 3KR i 4KR 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe - zasady zagospodarowania obowiązujące na poszczególnych terenach objętych planem

§ 7. Teren oznaczony symbolem **1MN-U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- 2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5° do 45°;
- 3) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- 4) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 45°;
- 5) dopuszcza się realizację usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży, budynków gospodarczych lub garażowo – gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- 7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych od 1,5° do 45°;
- 8) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z wyznaczoną funkcją terenu;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m²;
- 11) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,6;
- 12) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01;
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,7;
- 14) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,3;
- 15) na terenie znajduje się strefa ograniczonego użytkowania, na której obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego;
- 16) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 8. Tereny oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- 2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5° do 45°;
- 3) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży, budynków gospodarczych lub garażowo – gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- 4) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych od 1,5° do 45°;
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z wyznaczoną funkcją terenu;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m²;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,6;
- 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,7;

10) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,3.

§ 9. Teren oznaczony symbolem **1ML** przeznacza się na cel zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;
- 2) dachy budynków o nachyleniu od 1,5° do 45°;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z wyznaczoną funkcją terenu;
- 4) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1200 m²;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,4;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,7;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,3.

§ 10. Teren oznaczony symbolem **1ZP** przeznacza się na cel zieleni urządzonej.

§ 11. Teren oznaczony symbolem **1KDD** przeznacza się na cel drogi dojazdowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

§ 12. Tereny oznaczone symbolami **1KR**, **2KR**, **3KR** i **4KR** przeznacza się na cel komunikacji drogowej wewnętrznej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

§ 14. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Stanisława Stasieczek

SKALA 1 : 1 000

PLAN SPORZĄDZIŁ WÓJT GMINY CHEŁMŻA

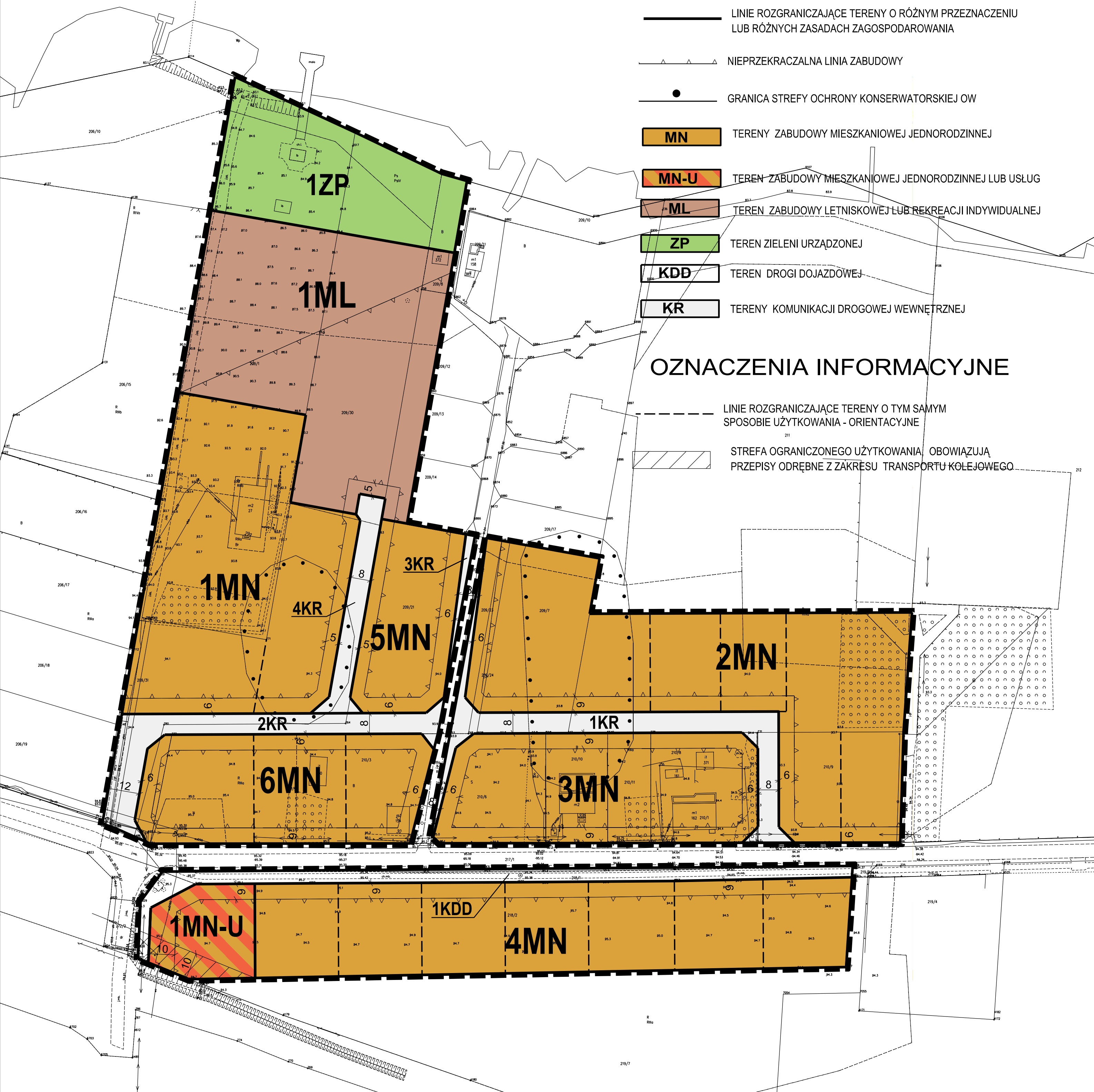
[illegible]

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

- — — — — GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - △ — △ — △ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - ● — GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OW
 - MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MN-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
 - ML** TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
 - ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 - KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - KR** TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-
- 211
- STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA, OBOWIĄZUJĄ PRZEPISY ODREBNE Z ZAKRESU TRANSPORTU KOLEJOWEGO...



Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/129/25

Rady Gminy Chełmża

z dnia 27 października 2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY POMIĘDZY
JEZIOREM CHEŁMŻYŃSKIM, A DROGĄ GMINNĄ NR 100530C WE WSI MIRAKOWO
W GMINIE CHEŁMŻA**

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 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 z późn. zm.) przedkłada się Radzie Gminy Chełmża listę nieuwzględnionych uwag umieszczonych w poniższym wykazie.

Lp.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Data wpływu uwagi
1.	„...zgłaszam uwagę na brak możliwości dotarcia do linii brzegowej jeziora...”	Obszar objęty planem	Zasady dostępu do linii brzegowej regulują przepisy odrębne i nie ma konieczności wyznaczania terenu umożliwiającego bezpośredni dostęp do brzegu jeziora.	15.04.2025
2.	„(...) ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony jeziora 100 m (...) Zakaz zabudowy poniżej określonej odległości od linii brzegowej (...)”.	Obszar objęty planem	W odniesieniu do uwagi dotyczącej ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 100 m od jeziora, należy wskazać, że teren objęty przedmiotowym planem miejscowym nie znajduje się w obszarze chronionym w myśl Ustawy o ochronie przyrody. Nie ma obowiązku wyznaczania takiej linii w przypadkach, gdy teren nie leży w obszarze objętym ochroną w związku z czym nie przewiduje się konieczności ustalania nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 100 m od jeziora. Zwracamy uwagę, że po wschodniej stronie terenu objętego planem miejscowym obowiązuje Uchwała nr XVI/146/1999 Rady Gminy w Chełmży z dnia 16 lipca 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża w części wsi Mirakowo obejmującej teren rekreacyjno-leśnikowy, w której dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 100 m od jeziora. Przedmiotowy plan miejscowy bezpośrednio od strony jeziora wyznacza teren 1ZP zieleni urządzonej bez prawa zabudowy. Pomimo nieuwzględnienia uwagi wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie 1ML w odległości 25 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem oraz kontynuację nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej po wschodniej stronie obszaru objętego planem.	14.05.2025
3.	„(...) Obowiązek zapewnienie infrastruktury kanalizacyjnej przez użytkowników powyżej 100 m od linii brzegowej jeziora jako warunku jakiegokolwiek zabudowy (...)”.	Obszar objęty planem	Projekt planu miejscowego wyznacza docelowo odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszcza do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.	14.05.2025
4.	„(...) Ustalenie minimalnej powierzchni działki dla jednego budynku na poziomie 1800 m ² (...)”.	ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	Pomimo negatywnie rozpatrzonej uwagi dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ML wprowadzono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1200 m ² .	14.05.2025

5.	„(...) W odniesieniu do obszaru oznaczonego obecnie jako 1ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej wnosimy o zmianę na: 1ML-U – teren zabudowy letniskowej, rekreacji indywidualnej lub usług turystycznych (...)”.	ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	Złożona uwaga dotycząca rozszerzenia przeznaczenia terenu o funkcję usług turystycznych jest niezgodna z przyjętymi założeniami planistycznymi dla tego obszaru. Celem projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest utrzymanie dotychczasowego, rekreacyjno-letniskowego charakteru terenu, bez dopuszczenia funkcji usługowych. Dopuszczenie zabudowy usługowej mogłoby prowadzić do intensyfikacji użytkowania terenu oraz powstania uciążliwości kolidujących z funkcją rekreacyjną i letniskową.	18.08.202 5
6.	„(...) W odniesieniu do obszaru oznaczonego obecnie jako 1ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – paragraf 9 – wnosimy o wykreślenie pkt 4 o treści „zakaz prowadzenia działalności gospodarczej” (...)”.	ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	Celem projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest utrzymanie dotychczasowego, rekreacyjno-letniskowego charakteru terenu, bez dopuszczenia funkcji usługowych.	18.08.202 5
7.	„(...) W odniesieniu do obszaru oznaczonego obecnie jako 1ML – paragraf 9 – wnosimy o zmianę pkt 5 dotyczącego minimalnej wielkości działek budowlanych z 1200 m2 na 1000 m2 (...)”.	ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na poziomie 1200 m ² dla terenu oznaczonego symbolem 1ML wynika z przyjętej koncepcji zagospodarowania, której celem jest zachowanie ładu przestrzennego, niskiej intensywności zabudowy oraz rekreacyjno-letniskowego charakteru obszaru.	18.08.202 5
8.	„(...) W odniesieniu do obszaru oznaczonego obecnie jako 1ML – rysunek – wnosimy o zmianę linii oznaczającej nieprzekraczalną linię zabudowy, obecnie przebiegającą niemalże przez środek obszaru oznaczonego jako 1ML poprzez jej zniesienie (...)”.	ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu miejscowego dla terenu oznaczonego symbolem 1ML stanowi połączenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zawartej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów bezpośrednio przylegających do obszaru objętego planem.	18.08.202 5
9.	„(...) W odniesieniu do obszaru oznaczonego obecnie jako 1ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej wnosimy o zmianę na: 1ML-U – teren zabudowy letniskowej, rekreacji indywidualnej lub usług turystycznych (...)”.	ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	Złożona uwaga dotycząca rozszerzenia przeznaczenia terenu o funkcję usług turystycznych jest niezgodna z przyjętymi założeniami planistycznymi dla tego obszaru. Celem projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest utrzymanie dotychczasowego, rekreacyjno-letniskowego charakteru terenu, bez dopuszczenia funkcji usługowych. Dopuszczenie zabudowy usługowej mogłoby prowadzić do intensyfikacji użytkowania terenu oraz powstania uciążliwości kolidujących z funkcją rekreacyjną i letniskową.	14.08.202 5
10.	„(...) W odniesieniu do obszaru oznaczonego obecnie jako 1ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – paragraf 9 – wnosimy o wykreślenie pkt 4 o treści „zakaz prowadzenia działalności gospodarczej” (...)”.	ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	Celem projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest utrzymanie dotychczasowego, rekreacyjno-letniskowego charakteru terenu, bez dopuszczenia funkcji usługowych.	14.08.202 5
11.	„(...) W odniesieniu do obszaru oznaczonego obecnie jako 1ML – paragraf 9 – wnosimy o zmianę pkt 5 dotyczącego minimalnej wielkości działek budowlanych z 1200 m2 na 1000 m2 (...)”.	ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na poziomie 1200 m ² dla terenu oznaczonego symbolem 1ML wynika z przyjętej koncepcji zagospodarowania, której celem jest zachowanie ładu przestrzennego, niskiej intensywności zabudowy oraz rekreacyjno-letniskowego charakteru obszaru.	14.08.202 5
12.	„(...) W odniesieniu do obszaru oznaczonego obecnie jako 1ML – rysunek – wnosimy o zmianę linii oznaczającej nieprzekraczalną linię	ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu miejscowego dla terenu oznaczonego symbolem 1ML stanowi połączenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zawartej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania	14.08.202 5

	zabudowy, obecnie przebiegającą niemalże przez środek obszaru oznaczonego jako 1ML poprzez jej zniesienie (...)”.		przestrzennego dla terenów bezpośrednio przylegających do obszaru objętego planem.	
--	---	--	---	--

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

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 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 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 z późn. zm.) Rada Gminy Chełmża określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu stanowią:

- 1) **drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym, urządzeniami infrastruktury technicznej, oświetleniem, ścieżkami rowerowymi, zielenią towarzyszącą i odpowiednim zabezpieczeniem technicznym zmniejszającym uciążliwość komunikacyjną w stosunku do innych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;** modernizacja oraz budowa nowych połączeń komunikacyjnych z terenu objętego planem miejscowym, realizacja dróg dojazdowych publicznych, prace związane z utrzymaniem i modernizacją terenu dróg publicznych zrealizowanych w liniach rozgraniczających tych dróg, perspektywiczna budowa oświetleń drogowych;
- 2) **urządzenia elektroenergetyczne;** budowa linii kablowych nn dla obsługi projektowanych inwestycji, adaptacja istniejących linii elektroenergetycznych;
- 3) **sieci i urządzenia wodno-kanalizacyjne oraz gazowe;** utrzymanie istniejących i projektowanych sieci wodno-kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych przyłączy w przypadku realizacji projektowanych inwestycji budowlanych;
- 4) **sieć telekomunikacyjna;** podłączenie projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej linii telekomunikacyjnej.

2. Sposób realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny pomiędzy Jeziorem Chełmżyńskim, a drogą gminną nr 100530C we wsi Mirakowo w Gminie Chełmża odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża;
- 2) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym zakresie m. in. z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647). Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw i energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.); sposób realizacji inwestycji wynikać będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji, dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Zasady finansowania:

- 1) realizacja inwestycji drogowych, parkingów oraz z zakresu zieleni urządzonej publicznej będzie finansowana przez budżet gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami zgodnie z obowiązującymi przepisami, m. in. ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) oraz z ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 688);
- 2) finansowanie inwestycji infrastrukturalnych związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną i gaz, będzie realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstwa posiadającego wymaganą koncesję oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami na warunkach określonych przez gestorów sieci;
- 3) inwestycje z zakresu sieci telekomunikacyjnej będą realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstwa oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami na warunkach określonych przez gestorów sieci;
- 4) inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) ze środków budżetu gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XIX/129/25

Rady Gminy Chełmża

z dnia 27 października 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. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany w wykonaniu uchwały nr LXXXII/541/23 Rady Gminy Chełmża z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny pomiędzy Jeziorem Chełmżyńskim, a drogą gminną nr 100530C we wsi Mirakowo w Gminie Chełmża.

Wymieniona uchwała rozpoczęła tryb formalnoprawny sporządzenia planu miejscowego określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 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 późn. zm.).

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** w planie miejscowym w § 6 ust. 3 zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Określono również wymagania sytuowania nowych budynków oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w projekcie planu miejscowego wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe:** w planie miejscowym obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych. Ponadto przyjęte ustalenia planistyczne są kontynuacją istniejących procesów inwestycyjnych, które zachowują walory architektoniczne i krajobrazowe terenów sąsiednich;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu:** w planie miejscowym w § 6 ust. 4 zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami. Obszar objęty projektem planu położony jest poza granicami obszarów chronionych w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w planie miejscowym w § 6 ust. 6 zawarto ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. W części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, występują nieruchome zabytki archeologiczne nieekspozowane z nawarstwieniami kulturowymi znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na ich obszarze wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej OW; obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2022 r. poz. 2240 z późn. zm.):** w planie miejscowym w § 6 ust. 11 zawarto szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, a w § 6 ust. 9 ustalenia dotyczące 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. Obszar opracowania planu położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Ustalenia w § 6 ust. 8 pkt 2 określają minimalną liczbę miejsc do parkowania, a w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową odsyłają do przepisów odrębnych;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni:** w planie miejscowym poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Dla przedmiotowego opracowania została sporządzona Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój zabudowy w sposób zapewniający zachowanie

ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Pozwoli to na realizację inwestycji z zachowaniem maksymalnych walorów ekonomicznych w wykorzystaniu przestrzeni;

- 7) **prawo własności:** ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności oraz rozpatrując złożone wnioski;
- 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa;
- 9) **potrzeby interesu publicznego:** w planie miejscowym w § 6 ust. 12 zawarto ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego;
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** w ustaleniach planu miejscowego dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan miejscowy nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej;
- 11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** w celu zapewnienia udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39, art. 40 i art. 41 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 kolejno dopełniono czynności określone w w/w ustawach. Ogłoszono w prasie miejscowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia. Informacja o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz o możliwości składania wniosków została również zamieszczona na stronie internetowej gminy. W okresie przewidzianym na składanie wniosków nie wpłynął żaden wniosek od osób prywatnych. Następnie ogłosił w prasie miejscowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni, tj. w dniach od 3 kwietnia do 25 kwietnia 2025 r. oraz zorganizował w dniu 17 kwietnia 2025 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu poinformował o możliwości składania uwag do projektu planu oraz wyznaczył termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 15 maja 2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi do projektu planu miejscowego, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 64/2025 Wójta Gminy Chełmża z dnia 26 czerwca 2025r.
W wyniku uwzględnienia części uwag ponowiono etap wyłożenia do publicznego wglądu. Wójt Gminy Chełmża ponownie ogłosił w prasie miejscowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni, tj. w dniach od 10 lipca do 1 sierpnia 2025 r. oraz zorganizował w dniu 23 lipca 2025 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu poinformował o możliwości składania uwag do projektu planu oraz wyznaczył termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 18 sierpnia 2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi do projektu planu miejscowego, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 88/25 Wójta Gminy Chełmża z dnia 8 września 2025 r.;
- 12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** Wójt Gminy Chełmża na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. W całości wypełniono art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 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. Ponadto organ sporządzający plan miejscowy zapewnił stałą możliwość udzielenia wszelkich informacji związanych z etapem i trybem sporządzania przedmiotowego planu miejscowego;

- 13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** w planie miejscowym w § 6 ust. 12 zawarto ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Wyznaczono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Istniejąca sieć wodociągowa w pełni zapewnia dostateczną ilość dla zabudowy istniejącej oraz posiada rezerwy dla zapewnienia ilości i jakości wody dla zabudowy projektowanej;
 - 14) **ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:** w ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na ogłoszenie Wójta Gminy Chełmża o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 3 kwietnia do 25 kwietnia 2025 r. wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 64/2025 z dnia 26 czerwca 2025 r. Podczas kolejnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 10 lipca do 1 sierpnia 2025 r. również wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 88/25 z dnia 8 września 2025 r.;
 - 15) **wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:**
 - **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy określone w planie wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej ukształtowanej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Istniejąca sieć komunikacyjna uwzględnia odpowiednie kształtowanie potoków komunikacyjnych, co pozwala na właściwe i oszczędne ekonomicznie prowadzenie transportu indywidualnego jak i zbiorowego;
 - **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** plan miejscowy zapewnia dla nowej zabudowy mieszkaniowej dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez wyznaczone ciągi komunikacyjne;
 - **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** zapewniono obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg. Parametry ciągów komunikacyjnych umożliwiają w liniach rozgraniczających na zrealizowanie układu komunikacji pieszej i rowerowej;
 - **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:** obszar objęty planem miejscowym położony jest w zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ustalenia planu miejscowego mają na celu dalszy rozwój zabudowy wykształconej jednostki urbanistycznej.
2. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z uchwałą Rady Gminy Chełmża Nr LXXVI/492/23 z dnia 5 czerwca 2023 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Chełmża oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Chełmża.

Ustalania projektu planu miejscowego są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r.

Rozwiązania układu komunikacyjnego pozwalają na zapewnienie potrzeb osobom ze szczególnymi potrzebami na etapie realizacji projektowanej inwestycji. Również przyjęte parametry obiektów budowlanych pozwalają na zrealizowanie projektowanej inwestycji z uwzględnieniem wymagań osób ze szczególnymi potrzebami.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Dla przedmiotowego opracowania została sporządzona Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zapewnia minimalizowanie kosztów inwestycyjnej realizacji planu poprzez uzupełnienie terenów inwestycyjnych wyposażonych w infrastrukturę techniczną oraz wykorzystanie istniejącej infrastruktury społecznej oraz istniejącego transportu publicznego.