

**UCHWAŁA NR XLVI/375/18
RADY GMINY CHEŁMŻA**

z dnia 26 czerwca 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych
w Kończewicach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994 i 1000), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża przyjętego uchwałą Nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r. uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Kończewicach, zwany dalej planem.

2. Granice planu określone zostały w uchwale Nr XXI/179/16 Rady Gminy Chełmża z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Kończewicach.

3. Rysunek planu miejscowego, zwany dalej rysunkiem planu, stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określa granicę obszaru objętego planem.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 3. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy i rozporządzenia, a także obowiązujące na terenie gminy przepisy gminne;
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta ściana frontowa (lico) budynku; nie odnosi się do takich elementów architektonicznych budynku jak w szczególności: gzyms, wykusz, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne, taras.

§ 4. Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia obowiązujące, które stanowią ustalenia planu:

a) przeznaczenie terenu:

- 1 MN/U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej,
- 2 KDW teren komunikacji - droga wewnętrzna,

b) oznaczenia graficzne:

- granica obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- zwymiarowanie;

- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża;

- 3) oznaczenia informacyjne:

- a) granica administracyjna Gminy Chełmża,
- b) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV,
- c) granica terenu zamkniętego (obszar kolejowy).

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 5. Ustalenia dla terenu 1 MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1500,0 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie: blacharni, lakierni, stolarni, instalacji i urządzeń do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, instalacji do spopielenia zwłok (krematoria), prosektoriów, zakładów pogrzebowych,
 - d) w zagospodarowaniu działki uwzględnić zieleń izolacyjną, przez którą należy rozumieć roślinność stanowiącą izolację akustyczną, komunikacyjną lub widokową;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: 0,05-0,7,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 20%,
 - c) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m,
 - d) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) gabaryty obiektów:
 - budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - geometria głównego dachu budynku mieszkalnego: dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą, o spadku połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - geometria głównego dachu budynków innych niż mieszkalny: dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą, o spadku połaci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - f) dopuszcza się przebudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących części budynków zlokalizowanych pomiędzy maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - g) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - h) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych w formie terenowej naziemnej lub w garażu, w granicach nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
 - minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

- i) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych w formie terenowej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:
- a) w odniesieniu do terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występuje potrzeba określania,
 - b) teren położony jest w sąsiedztwie terenu zamkniętego, o którym mowa w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne, który stanowi jednocześnie obszar kolejowy w rozumieniu ustawy o transporcie kolejowym:
 - zabudowa i zagospodarowanie nieruchomości w sąsiedztwie obszaru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - linie rozgraniczające terenu są częściowo tożsame z granicą terenu zamkniętego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) układ komunikacyjny tworzy droga wewnętrzna w terenie 2KDW połączona poprzez teren zamknięty z drogą publiczną (ulicą Dworcową na terenie Gminy Miasta Chełmża i Gminy Chełmża), poza obszarem objętym planem,
 - b) dostępność komunikacyjna: z drogi wewnętrznej w terenie 2KDW,
 - c) zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) gospodarka ściekami: odprowadzanie ścieków do zamkniętego zbiornika na nieczystości ciekłe, do gminnej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej w zależności od potrzeb,
 - i) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV powodująca ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie o szerokości 13m (po 6,5m w obie strony od osi linii), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) dopuszcza się skablowanie ww linii elektroenergetycznej 15kV,
 - l) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii, typu kolektory słoneczne, urządzenia fotowoltaiki,
 - m) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - n) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 5%.

§ 6. Ustalenia dla terenu 2 KDW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga wewnętrzna;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających określają istniejące granice działki ewidencyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:
 - a) w odniesieniu do terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania,
 - b) teren położony jest w sąsiedztwie terenu zamkniętego, o którym mowa w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne, który stanowi jednocześnie obszar kolejowy w rozumieniu ustawy o transporcie kolejowym:
 - zabudowa i zagospodarowanie nieruchomości w sąsiedztwie obszaru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - linie rozgraniczające terenu są częściowo tożsame z granicą terenu zamkniętego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) układ komunikacyjny tworzy droga wewnętrzna w terenie 2 KDW połączona poprzez teren zamknięty z drogą publiczną (ulicą Dworcową na terenie Gminy Miasta Chełmża i Gminy Chełmża), poza obszarem objętym planem,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV powodująca ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w pasie o szerokości 13m (po 6,5m w obie strony od osi linii), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się skablowanie ww linii elektroenergetycznej 15kV;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

§ 9. Traci moc: zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża w części wsi Kończewice obejmująca tereny pod usługi rzemieślnicze nieuciążliwe z możliwością zamieszkania (Dz.Urz. Woj. Kuj-Pom. Nr 64, poz. 1283) w części dotyczącej obszaru oznaczonego symbolem 35 UR/MN.

§ 10. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

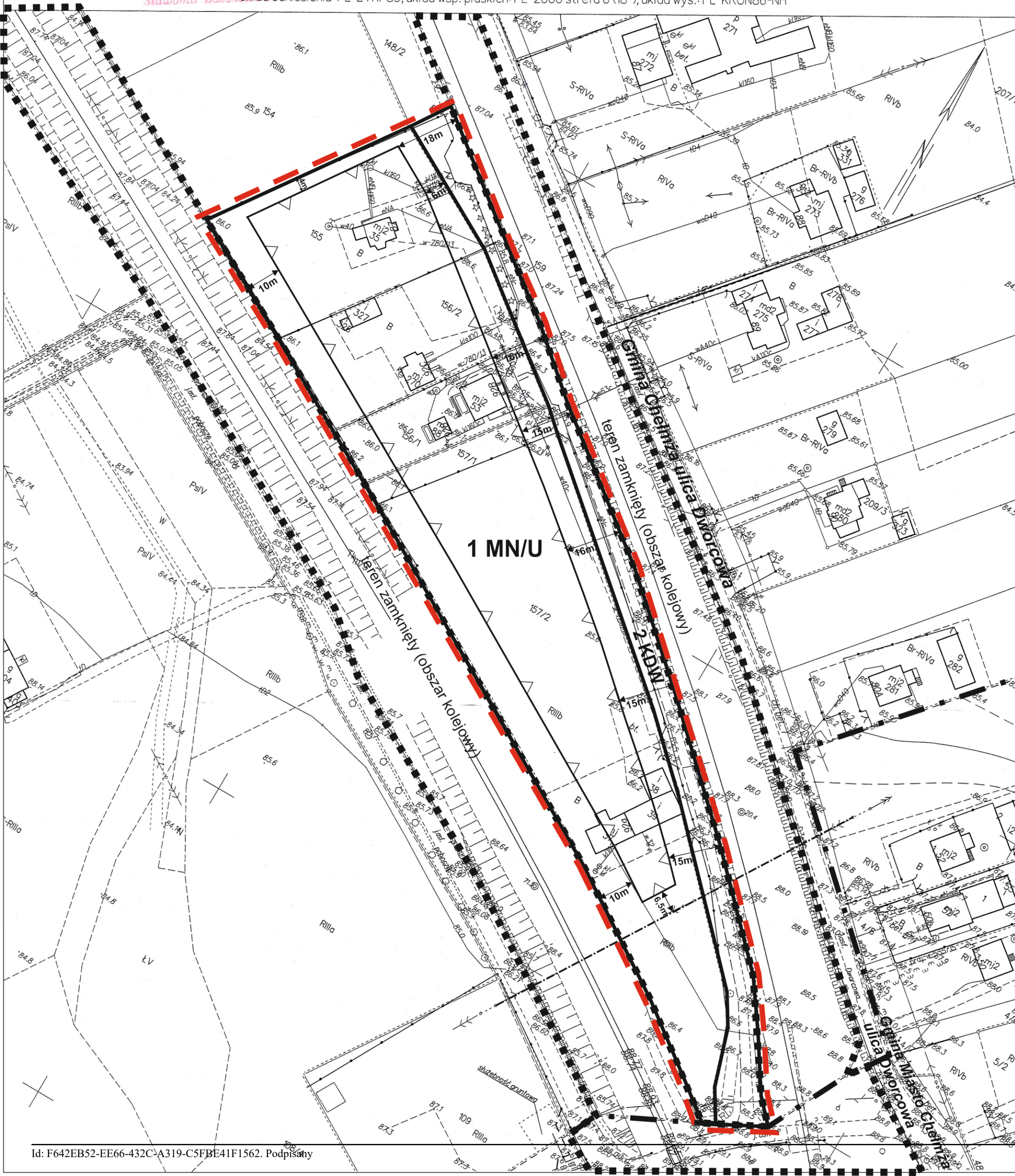
Janusz Iwański

Poświadczam, że zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA TORUŃSKI
Nazwa materiału zasobu	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.04151
Data wykonania kopii	03 LIP. 2017
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	MŁODSZY ŻUDEJA

Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041502_2, Chełmża - gmina
Obręb: 0013, Kończewice
Działka: 148/2, 155, 156/1, 156/2, 157/1

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-KRON86-NH



organ sporządzający
Wójt Gminy Chełmża

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych w Kończewicach
RYSUNEK PLANU

0 50m
SKALA 1:1000

Oznaczenia obowiązujące

Przeznaczenie terenu

1 MN/U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
zabudowy usługowej

2 KDW teren komunikacji - droga wewnętrzna

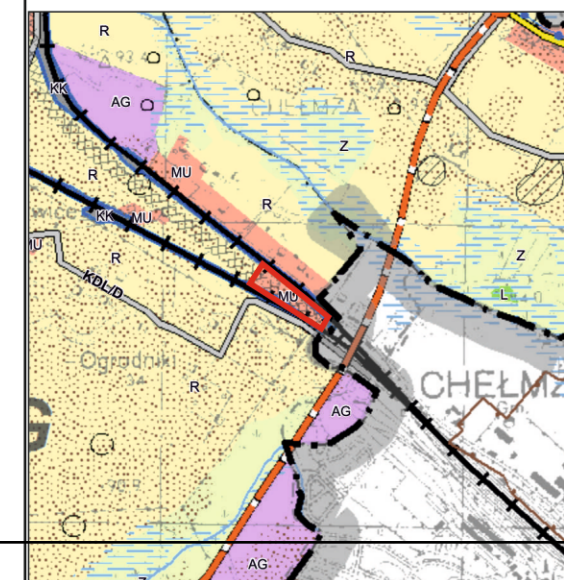
Oznaczenia graficzne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- 30m
- zwymerowanie

Oznaczenia informacyjne

- granica administracyjna Gminy Chełmża
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- granica terenu zamkniętego (obszar kolejowy)

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża
- uchwała Nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża
z dnia 30 marca 2017 r.



granica obszaru
objętego planem

- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- GRUNTY ROLNE I-III KLASY BONITACYJNEJ
- LINIE KOLEJOWE

STREFY FUNKCYJALNE

OSADNICZO-ROLNICZA

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW:

TERENY ZAINWESTOWANE I WSKAZANE DO ZAINWESTOWANIA:
ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/375/18
Rady Gminy Chełmża
z dnia 26 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełmża o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Kończewicach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn.zm.) Rada Gminy Chełmża rozstrzyga, co następuje:

L p.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Zgłaszający uwagę z datą wpływu uwagi
-	Brak uwag	-	-	-

Do ww. projektu nie zgłoszono uwag, które nie zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełmża, o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Kończewicach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn.zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn.zm.), zadania własne Gminy Chełmża.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują inwestycje związane z:

- 1) rozbudową sieci wodociągowej;
- 2) rozbudową sieci kanalizacyjnej.

Budowa pozostałej infrastruktury realizowana będzie przez poszczególnych gestorów sieci na podstawie przepisów odrębnych.

3. Wykazy terenów publicznych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Chełmża – zgodnie z prognozą skutków finansowych.

Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych.

4. Opis sposobu realizacji inwestycji publicznych:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawami: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i regulującymi ochronę środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony obowiązującymi przepisami;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w pkt 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Chełmża, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 z późn.zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe określa uchwała Rady Gminy Chełmża;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

6. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych - finansowane będą na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2018 r. poz. 775 z późn.zm.).

7. Prognozowane źródła finansowania inwestycji przez Gminę Chełmża:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;
- 4) fundusze Unii Europejskiej;
- 5) udział przedsiębiorców.

UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża dla terenów położonych w Kończewicach.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073 z późn.zm.)

Przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Chełmża projekt planu miejscowego został sporządzony w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowanie miejscowego planu wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na podstawie 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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2017 r. poz. 1405 z późn.zm.).

Plan obejmuje część terenu objętego zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża w części wsi Kończewice obejmującą tereny pod usługi rzemieślnicze nieuciążliwe z możliwością zamieszkania (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. Nr 64, poz. 1283). O zmianę planu zawnieśli właściciele gruntu z uwzględnieniem funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowej.

Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy Chełmża rozpoczął na podstawie uchwały Nr XXI/179/16 Rady Gminy Chełmża z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Kończewicach.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, rozporządzeniem Ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) oraz ustawą o samorządzie gminnym. Projekt planu, uwzględnił złożone wnioski i uwagi oraz uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie.

Uchwała spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając odpowiednio dla poszczególnych terenów objętych zmianą: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory ekonomiczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach na projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Na potrzeby projektu planu sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, którego analiza wraz z wnioskami od instytucji i osób prywatnych stały się podstawą do sporządzenia projektu zmiany planu. Przeanalizowano i uwzględniono również potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie lub zmieniając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów objętych zmianą planu, uwzględniono interes publiczny i prywatny wyrażony we wnioskach, które zostały złożone do projektu planu w ramach prowadzonej procedury. Uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono. Uwzględniono wnioski wynikające z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko oraz prognozie skutków finansowych.

Plan wyznacza teren pod zabudowę. Teren objęty planem zlokalizowany jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ewentualna potrzeba zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną będzie opierała się głównie na indywidualnej rozbudowie istniejących przyłączy wodociągowych oraz realizacji indywidualnych systemów odprowadzania ścieków sanitarnych zgodnie z ustaleniami planu, nie obciążając budżetu gminy w tym zakresie.

Stwierdza się zgodność z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Chełmża w latach 2010-2014”, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącej załącznik do uchwały Rady Gminy Chełmża Nr LV/415/14 z dnia 28 października 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Chełmża oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.