**UCHWAŁA NR LI/310/21**
**RADY GMINY CHEŁMŻA**

z dnia 23 listopada 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Bielczyny.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922 i 1873), w wykonaniu uchwały Nr XLII/356/18 Rady Gminy Chełmża z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Bielczyny oraz 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 miejscowości Bielczyny, zwany dalej planem.

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

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik Nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik Nr 3;

3) dane przestrzenne - załącznik Nr 4.

**§ 2.** Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, granic terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 3.** 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) granice obszarów objętych planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego cmentarza ewangelickiego;

5) strefa ochrony konserwatorskiej OW zabytków archeologicznych;

6) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;

7) oznaczenia określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

## Rozdział 2.
## Ustalenia ogólne

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

2) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym;

3) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

**§ 5.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) wyznacza się przestrzenie publiczne w liniach rozgraniczających tereny:

a) dróg publicznych - zbiorczych, oznaczonych symbolem 1KDZ, 2KDZ,

b) drogi publicznej - lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL,

c) dróg publicznych - dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD;

2) w granicach przestrzeni publicznych:

a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni,

b) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo - usługowych.

**§ 6.** W obszarze objętym planem znajdują się nieruchome zabytki archeologiczne - nieeksponowane stanowiska archeologiczne z nawarstwieniami kulturowymi, w ich zasięgu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej OW zabytków archeologicznych, w granicach której należy uwzględnić ochronę zabytków archeologicznych na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach strefy zamierzenia inwestycje związane z pracami ziemnymi należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7.** W granicach obszaru objętego planem znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne, w obrębie stanowisk zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się zakaz zalesiania ww stanowisk archeologicznych.

**§ 8.** Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego cmentarza ewangelickiego z 2 połowy XIX wieku ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w granicach strefy obowiązuje:

1) nakaz zachowania i uczytelnienia historycznej kompozycji dawnego cmentarza ewangelickiego;

2) nakaz zachowania i konserwacji elementów architektury cmentarnej;

3) nakaz zachowania i pielęgnacji starodrzewu cmentarnego, ewentualną wycinkę wyłącznie ze względów sanitarnych i w celu zachowania bezpieczeństwa zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

1) szkoła z pocz. XX wieku (nr dz. 108/1);

2) dom w zagrodzie z 1927 r. (Bielczyny 21, nr dz. 35/3);

3) obora w zagrodzie z 1909 r. (Bielczyny 21, nr dz. 35/3);

4) dom z pocz. XX w. (Bielczyny 27, nr dz. 255/3);

5) budynek gospodarczy w zagrodzie z pocz. XX w. (Bielczyny 28, nr dz. 119).

2. Dla obiektów wskazanych w ust. 1 ustala się:

1) nakaz zachowania wystroju architektonicznego zabytkowych budynków w zakresie: gabarytów, kształtów bryły budynków oraz geometrii dachów i rodzajów pokrycia dachów, kompozycji elewacji: detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych;

2) zakaz tynkowania ceglanych elewacji budynków;

3) zakaz stosowania zewnętrznych ociepleń elewacji budynków.

**§ 10.** Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

1) na terenach oznaczonych symbolem RM/RU - jak dla zabudowy zagrodowej;

2) oznaczonych symbolami MN, U, UP - jak dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej;

3) na terenach oznaczonych symbolem US - jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych;

4) na terenach oznaczonych symbolem MW - jak dla zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

**§ 11.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dla wszystkich terenów objętym planem ustala się zakaz:

   a) lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

   b) lokalizacji obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych;

2) na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu infrastruktury technicznej i łączności, służących realizacji celów publicznych, w szczególności: wodociągów, kanalizacji, gazownictwa, elektroenergetyki, telekomunikacji;

3) dla terenów oznaczonych symbolami 1RM/RU, 2RM/RU, 3RM/RU, 4RM/RU, 5RM/RU, 6RM/RU, 7RM/RU, 8RM/RU, 9RM/RU, 10RM/RU, 11RM/RU, 12RM/RU, 13RM/RU, 14RM/RU, 15RM/RU, 16RM/RU, 17RM/RU, 18RM/RU, 19RM/RU, 20RM/RU, 21RM/RU, 22RM/RU:

   a) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko związanych wyłącznie z chowem i hodowlą zwierząt do 80DJP;

   b) obowiązuje zakaz chowu i hodowli norek,

   c) obowiązuje zakaz realizacji chowu i hodowli powyżej 80DJP;

4) dla pozostałych terenów ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko;

5) na terenach położonych przy linii kolejowej nr 207, przyległej do obszaru objętego planem:

   a) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10,0m od granicy obszaru kolejowego z tym, że odległość ta od osi toru nie może być mniejsza niż 20,0m,

   b) odległości, o których mowa w lit. a dla budynków mieszkalnych powinny zostać zwiększone w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych,

   c) drzewa i krzewy mogą być sytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie, w przekopie lub otoczonej rowami bocznymi w odległości nie mniejszej niż 6,0m od dolnej krawędzi nasypu lub górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych, w innych przypadkach w odległości nie mniejszej niż 6,0m od skrajnej szyny;

6) lokalizacja obiektów (w tym obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej) o wysokości równej i wyższej niż 50,0m nad poziomem terenu podlega przepisom odrębnym w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

7) ustala się zakaz zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 1ZL, 1ZP, 2ZP.

**§ 12.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;

2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalną wielkość działki: 800m$^2$,

b) minimalną szerokość frontu działki: 20,0m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75°- 90°;

3) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych do poszerzenia pasów drogowych oraz terenów infrastruktury technicznej;

4) ustalenia wymienione w pkt 1, 2 i 3 nie mają zastosowania dla terenów oznaczonych symbolami RM/RU i ZL.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z:

a) dróg publicznych - zbiorczych, oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ,

b) drogi publicznej - lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL,

c) dróg publicznych - dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD,

d) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW;

2) ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na 4 zatrudnionych w obiektach usługowych lub produkcyjnych;

3) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w formie garaży i stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej;

4) w obszarze objętym planem liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych;

5) ustala się minimalne parametry dla nie wyznaczonych na rysunku planu dojazdów wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenów:

a) szerokość nie mniej niż 6m,

b) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączeń z drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5m na 5m,

c) w przypadku wydzielania dojazdów nieprzelotowych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach 12,5m na 12,5m.

**§ 14.** 1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących odcinków oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym;

2) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w sytuacji braku możliwości spełnienia tego warunku, dopuszcza się realizację odcinków sieci na terenach przyległych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza stosowanie indywidualnych ujęć wody na potrzeby gospodarstw rolnych.

3. W zakresie gospodarki ściekami:

1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych albo przydomowych oczyszczalni ścieków – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach działki budowlanej dla terenów zabudowy;

2) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych dla terenów komunikacji drogowej.

5. W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

3) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

4) dopuszcza się montaż urządzeń wytwarzających energię z odnawianych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem urządzeń tego typu wykorzystujących siłę wiatru;

5) w granicach pasów technicznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN15kV, o szerokości 15,0m (7,5m od osi linii w każdą stronę), obowiązuje:

a) zakaz zabudowy,

b) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3m,

c) obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

6) dopuszcza się możliwość skablowania odcinków napowietrznych linii wysokiego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w takim przypadku ustalenia dotyczące pasów technicznych nie mają zastosowania.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) budowę nowych sieci i urządzeń dystrybucyjnej sieci gazowej;

2) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych.

7. W zakresie sieci i urządzeń telekomunikacji ustala się ich utrzymanie oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację, dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach lub paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczającej niską emisję zanieczyszczeń powietrza.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

10. W zakresie melioracji dopuszcza się poszerzanie, zmianę przebiegu lub zakrywanie odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 15.** Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami MN, U, RM/RU;

2) w wysokości 0% dla pozostałych terenów.

## Rozdział 3.
## Ustalenia szczegółowe

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi;

3) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:

a) budynków gospodarczych, garaży,

b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zieleni urządzonej;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) budynki mieszkalne należy lokalizować w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) dopuszcza się lokalizację usług w formie wbudowanej lub wolnostojącej,

c) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków,

d) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje zastosowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zdefiniowanych w przepisach szczegółowych uchwały,

e) obsługa komunikacyjna:

- teren 1MN z drogi publicznej 1KDZ, drogi wewnętrznej 1KDW,
- tereny 2MN, 3MN z drogi publicznej 2KDZ,
- teren 4MN z drogi publicznej 1KDZ, drogi wewnętrznej 2KDW,
- tereny 5MN, 6MN z drogi wewnętrznej 2KDW,
- teren 7MN z drogi publicznej przyległej do obszaru objętego planem,
- teren 8MN z drogi publicznej 1KDZ, drogi wewnętrznej 2KDW,
- tereny 9MN i 10MN z drogi publicznej 1KDZ, drogi wewnętrznej 4KDW,
- teren 11MN z drogi publicznej 1KDZ,
- teren 12MN z drogi publicznej 1KDZ, drogi wewnętrznej 5KDW,
- teren 13MN z drogi publicznej 2KDZ,
- teren 14MN z drogi publicznej 2KDD, drogi wewnętrznej 8KDW,
- tereny 15MN, 16MN z drogi publicznej 2KDD;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.60,

b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.01,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m,

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych o nachyleniu połaci do 45° lub dachów płaskich,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:

- wolnostojącej: 800m$^2$,
- bliźniaczej: 400m$^2$.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW i 2MW ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) w granicach terenu dopuszcza się ponadto lokalizację:

a) budynków gospodarczych, garaży,

b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zieleni urządzonej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 2KDW;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.60,

b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.01,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych: 6,0m,

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych o nachyleniu połaci do 45° lub dachów płaskich.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

2) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:

a) budynków gospodarczych, magazynowych, garaży,

b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zieleni urządzonej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków,

b) obsługa komunikacyjna:

- teren 1U z drogi publicznej 1KDZ, drogi wewnętrznej 2KDW,
- teren 2U z drogi publicznej 2KDD, drogi wewnętrznej 8KDW,
- teren 3U z drogi publicznej 2KDZ;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.60,

b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.01,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m,

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych o nachyleniu połaci do 45° lub dachów płaskich.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług publicznych;

2) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:

a) budynków gospodarczych, garaży,

b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zieleni urządzonej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków,

b) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 2KDW;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.60,

b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.01,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m,

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych o nachyleniu połaci do 45° lub dachów płaskich.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi publiczne,

3) w granicach terenu dopuszcza się ponadto lokalizację:

a) budynków gospodarczych, garaży,

b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zieleni urządzonej;

4) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 2KDW;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.25,

b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.01,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m,

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych o nachyleniu połaci do 45° lub dachów płaskich.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM/RU, 2RM/RU, 3RM/RU, 4RM/RU, 5RM/RU, 6RM/RU, 7RM/RU, 8RM/RU, 9RM/RU, 10RM/RU, 11RM/RU, 12RM/RU, 13RM/RU, 14RM/RU, 15RM/RU, 16RM/RU, 17RM/RU, 18RM/RU, 19RM/RU, 20RM/RU, 21RM/RU, 22RM/RU ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

b) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) wody powierzchniowe;

3) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:

a) urządzeń i obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zieleni urządzonej;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz zachowania istniejących terenów wód powierzchniowych, takich jak: stawy, zbiorniki wodne, rowy, rowy melioracyjne,

b) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków,

c) dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów inwentarskich z możliwością ich modernizacji, przebudowy i przystosowania do warunków określonych w przepisach odrębnych;

d) obsługa komunikacyjna:

- teren 1RM/RU z drogi publicznej 1KDZ,
- teren 2RM/RU z drogi publicznej 1KDZ, drogi wewnętrznej 1KDW,
- teren 3RM/RU z drogi publicznej 1KDZ, dróg wewnętrznych 1KDW, 3KDW,
- teren 4RM/RU z drogi publicznej 1KDZ,
- tereny 5RM/RU, 6 RM/RU z drogi wewnętrznej 2KDW,
- teren 7RM/RU z drogi publicznej 1KDZ, dróg wewnętrznych 2KDW, 5KDW,
- teren 8RM/RU z drogi publicznej 1KDZ, dróg wewnętrznych 3KDW, 4KDW,
- teren 9RM/RU z drogi publicznej 1KDZ, drogi wewnętrznej 4KDW oraz drogi publicznej przyległej do obszaru objętego planem,
- teren 10RM/RU z dróg publicznych 1KDZ, 1KDL, drogi wewnętrznej 5KDW,
- teren 11RM/RU z drogi wewnętrznej 6KDW oraz drogi publicznej przyległej do obszaru objętego planem,
- teren 12RM/RU z drogi publicznej 2KDZ, drogi wewnętrznej 6KDW,
- teren 13RM/RU z drogi publicznej 2KDZ,
- teren 14RM/RU z drogi publicznej 2KDZ, drogi wewnętrznej 7KDW,
- tereny 15RM/RU, 16RM/RU z drogi publicznej 2KDD;
- tereny 17RM/RU, 18RM/RU z drogi publicznej 2KDD, drogi wewnętrznej 9KDW;
- tereny 19RM/RU, 20RM/RU z drogi publicznej 1KDD,
- tereny 21RM/RU, 22RM/RU z drogi wewnętrznej 10KDW;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.60,

b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.01,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: 11,0m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: 15,0m;

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych o nachyleniu połaci do 45° lub dachów płaskich.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nakaz ochrony dawnego nieczynnego cmentarza ewangelickiego położonego w granicach terenu 1ZP;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz zabudowy;

a) obsługa komunikacyjna:

- teren 1ZP z drogi wewnętrznej 5KDW,

- teren 2ZP z drogi wewnętrznej 2KDW.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny lasów;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz zabudowy.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ i 2KDZ ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, zbiorczych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, ścieżek rowerowych i chodników, elementów odwodnienia,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, lokalnych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, chodników, elementów odwodnienia,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, chodników, elementów odwodnienia,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, elementów odwodnienia,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 4.
## Przepisy końcowe

**§ 28.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

**§ 29.** W granicach obszaru objętego uchwałą tracą moc:

1) uchwała Nr XXX/158/97 Rady Gminy w Chełmży z dnia 23 stycznia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża w części wsi Kończewice i Bielczyny (Dz.Urz. Woj.Toruńskiego Nr 15, poz. 95);

2) uchwała Nr LII/323/98 Rady Gminy w Chełmży z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża w części wsi Bielczyny obejmującej tereny pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z możliwością uprawiania rzemiosła nieuciążliwego (Dz.Urz. Woj.Toruńskiego Nr 25, poz. 178).

**§ 30.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Janusz Iwański**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LI/219/21
Rady Gminy Chełmża
z dnia 23 listopada 2021 r.

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Bielczyny

**Rysunek planu**

**załącznik Nr 1**
**do uchwały Nr...**
**Rady Gminy Chełmża**
**z dnia...**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/310/21

Rady Gminy Chełmża

z dnia 23 listopada 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Przyjmuje się następujące rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Bielczyny, wynikające z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn.zm.):

Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Bielczyny wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 1 września 2021 r. do 1 października 2021 r., dotyczącej ujęcie w projekcie planu działek nr 181/1 i nr 195, ponieważ działki znajdują się poza obszarem objętym projektem planu, którego granice określone zostały w uchwale nr XLII/356/18 Rady Gminy Chełmża z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Bielczyny.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/310/21

Rady Gminy Chełmża

z dnia 23 listopada 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, z późn.zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn.zm.), Rada Gminy Chełmża przyjmuje następujące rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania:

**§ 1.** Wskazuje się realizację dróg oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, jako zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**§ 2.** Realizacja inwestycji zostanie sfinalizowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/310/21

Rady Gminy Chełmża

z dnia 23 listopada 2021 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.)**

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają radę gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn.zm.). Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały nr XLII/356/18 Rady Gminy Chełmża z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Bielczyny.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:**

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy położonej w obszarze objętym planem. Przeważającym typem przeznaczenia terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, których intensywność dostosowano do lokalnych warunków.

Obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu stref oddziaływania elektrowni wiatrowych położonych w obrębach Głuchowo (dwie elektrownie), Skąpe (dwie elektrownie). Zasięg przedmiotowych stref wynosi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724) dziesięciokrotność całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej. Na podstawie przepisów tego aktu prawnego wprowadzono istotne ograniczenia w zakresie możliwości budowy oraz funkcjonowania elektrowni wiatrowych, ze szczególnym uwzględnieniem wpływu tego typu obiektów na istniejącą i planowaną zabudowę mieszkaniową. Należy jednak wskazać, że zgodnie z art. 15 ust. 8 ustawy ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim uzgodnione ze służbami ochrony zabytków ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej "OW" zabytków archeologicznych. W granicach opracowania znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Planem miejscowym ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznego cmentarza ewangelickiego z 2 połowy XIX wieku. Nieczynny cmentarz nie pełni od lat swojej funkcji, w zapisach planu dopuszcza się zagospodarowanie terenu w jego granicach w formie zieleni urządzonej. W związku w tym dla tego terenu nie ustala się stref sanitarnych.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie określono nakaz zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych terenów elementarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych. W zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości.

Obszar objęty opracowaniem leży w granicach obrębu miejscowości Bielczyny, w północno-zachodniej części gminy. Są to głównie tereny zabudowane o wiejskim charakterze, tereny obsługi i produkcji rolnej, tereny rolne i elementy komunikacji.

W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zawarte w treści uchwał:

1) Nr XXX/158/97 Rady Gminy w Chełmży z dnia 23 stycznia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża w części wsi Kończewice i Bielczyny (Dz.Urz. Woj.Torunskiego Nr 15, poz. 95);

2) Nr LII/323/98 Rady Gminy w Chełmży z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża w części wsi Bielczyny obejmującej tereny pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z możliwością uprawiania rzemiosła nieuciążliwego (Dz.Urz. Woj.Toruńskiego Nr 25, poz. 178).

Ustalenia planu będą polegać na aktualizacji ustaleń dla terenów wskazanych w planach miejscowych jako zainwestowane, wraz z nieznacznym zwiększeniem terenów zainwestowanych wskazanych w studium. Realizacja ustaleń planu będzie zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Chełmża, przyjętego uchwałą nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r. Dokument ten wskazuje: tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy zagrodowej oraz elementy układu komunikacyjnego. Zakłada się, że wnioskowana zmiana w planie nie będzie stanowić znaczącej kolizji dla istniejącego zagospodarowania terenu. W obszarze objętym planem, istnieje zabudowa o charakterze wiejskim wraz z układami komunikacyjnymi, występują tereny wykorzystywane rolniczo.

Realizacja ustaleń planu nie powoduje konieczności wystąpienia z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę terenów rolnych na cele nierolnicze.

W obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należałoby ująć zapisy uwzględniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono przyjmując w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie rozbudowy i budowy dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

Określone w ustaleniach planu zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczą:

1) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;

2) odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych;

3) melioracji wodnych szczegółowych;

4) odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych;

5) sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

6) paliw gazowych i zaopatrzenia w ciepło;

7) sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych;

8) gromadzenia i usuwania odpadów.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez:

1) zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu;

2) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu od 1 września 2021 r. do 1 października 2021 r.

3) zorganizowanie w okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu dyskusji publicznej nad zawartymi w projekcie rozwiązaniami;

4) wskazanie po okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu terminu składania uwag do projektu.

Informacje o tych działaniach są przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wcześniej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych była dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został uwzględniony w tym zakresie, w szczególności poprzez przeznaczenie pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę elementów układu drogowego powiązanego z terenami dróg w otoczeniu terenu objętego planem.

**W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:**

Dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru istniejących dróg publicznych przyległych do obszaru planu. Obszary te należy uznać

za przygotowane w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

Lokalizacja nowej zabudowy nie będzie ograniczać możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów w ramach istniejących ciągów komunikacyjnych w otoczeniu.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.**

Podejmując uchwałę Nr XLII/356/18 z dnia 19 kwietnia 2018 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Bielczyny, Rada Gminy Chełmża dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Przewidywane rozwiązania planu będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r. Ustalenia planu są zgodne z treścią analizy przyjętej uchwałą Nr III/17/18 Rady Gminy Chełmża z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Chełmża oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Zgodnie z wynikami prognozy bilans wydatków i dochodów gminy z tytułu realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być dodatni, pod warunkiem uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu:

1) podatków od nieruchomości;

2) opłat planistycznych;

3) opłat adiacenckich.

Dochody gminny będą zależeć od tempa rozwoju zabudowy w obszarze objętym projektem. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

**Przebieg prac planistycznych**

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu;

2) w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu;

3) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały wykorzystane w opracowywaniu;

4) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;

5) projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 września 2021 r. do 1 października 2021 r.

W wymienionym powyżej terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zawiadomiono o możliwości zapoznania się z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskanymi w toku prac nad projektem uzgodnieniami, oraz o możliwości składania uwag i wniosków do wymienionego dokumentu.

Nie uwzględniono jednej uwagi zgłoszonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Bielczyny, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od w dniach od 1 września 2021 r. do 1 października 2021 r., dotyczącej ujęcia w projekcie planu działek nr 181/1 i nr 195, ponieważ działki znajdują się poza obszarem objętym projektem planu, którego granice określone

zostały w uchwale Nr XLII/356/18 Rady Gminy Chełmża z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Bielczyny.
Rozstrzygnięcie stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

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

**Wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 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**

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 247, z późn.zm.):

1) ustalenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko;

2) opinie organów:

a) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy,

b) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Toruniu.