

# UCHWAŁA NR LXV/395/22 RADY GMINY CHEŁMŻA

z dnia 9 sierpnia 2022 r.

## w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Grzegorz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559, 1005 i 1079), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), 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. uchwała się, co następuje:

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Grzegorz, zwany dalej planem.

2. Granice planu określone zostały w uchwale Nr XXVIII/244/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Grzegorz.

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.

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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, które nie mogą przekroczyć linii zabudowy o więcej niż 1,5m.

§ 4. Rysunek planu zawiera:

1) oznaczenia obowiązujące, które stanowią ustalenia planu:

a) przeznaczenie terenu:

- 1U teren zabudowy usługowej,
- 2MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,

b) oznaczenia graficzne:

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

- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV wraz z pasem ograniczonego użytkowania,
- wymiarowanie;

2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 5. Ustalenia dla terenu 1U:**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy usługowej,
- b) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejące budynki, w tym mieszkalne jednorodzinne do zachowania, z dopuszczeniem ich przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
- b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych społecznie, w szczególności takich jak: instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, instalacje do spopielenia zwłok (krematoria), prosekatoria, obiekty związane z przechowywaniem zwłok (zakłady pogrzebowe),
- c) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

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: 0,1-0,6,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 20%,
- c) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0m, z wyłączeniem budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dla którego ustala się maksymalnie 10,0m,
- d) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) gabaryty obiektów:
  - budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
  - geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, o spadku połaci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
- f) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych w formie terenowej naziemnej lub w garażu, w granicach działki budowlanej, według wskaźnika:
  - minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
  - minimum 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
  - 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: nie występuje potrzeba określania;

- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV wraz z pasem ograniczonego użytkowania o szerokości, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - b) dopuszcza się skablowanie ww linii elektroenergetycznej 15kV,
  - c) po skablowaniu ograniczenia wynikające z występowania pasa ograniczonego użytkowania przestają obowiązywać;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność komunikacyjna z drogi gminnej (przylegającej do obszaru objętego planem),
  - b) zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
  - c) gospodarka ściekami: odprowadzanie ścieków do zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe albo do przydomowej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualny system ogrzewania oparty o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza,
  - f) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej,
  - i) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii, typu kolektory słoneczne, urządzenia fotowoltaiki,
  - j) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - k) 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, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

#### § 6. Ustalenia dla terenu 2MN-U:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) dopuszcza się usługi o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny do zachowania z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,

- b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych społecznie, w szczególności takich jak: blacharnie, lakiernie, stolarnie, instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, instalacje do spopielenia zwłok (krematoria), prosekoria, obiekty związane z przechowywaniem zwłok (zakłady pogrzebowe),
- c) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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: 0,1-0,6,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 40%,
- c) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0m,
- d) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) gabaryty obiektów:
- budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
  - geometria dachu: dwuspadowy, wielospadowy, o spadku połaci dachowych od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dopuszcza się dachy płaskie,
- f) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych w formie terenowej naziemnej lub w garażu, w granicach działki budowlanej, według wskaźnika:
- minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
  - minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - 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: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: 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) dostępność komunikacyjna z drogi gminnej (przylegającej do obszaru objętego planem),
- b) zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
- c) gospodarka ściekami: odprowadzanie ścieków do zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe albo do przydomowej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualny system ogrzewania oparty o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza,
- f) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii, typu kolektory słoneczne, urządzenia fotowoltaiki,
  - i) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - j) 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, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chelmża.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Janusz Iwański**





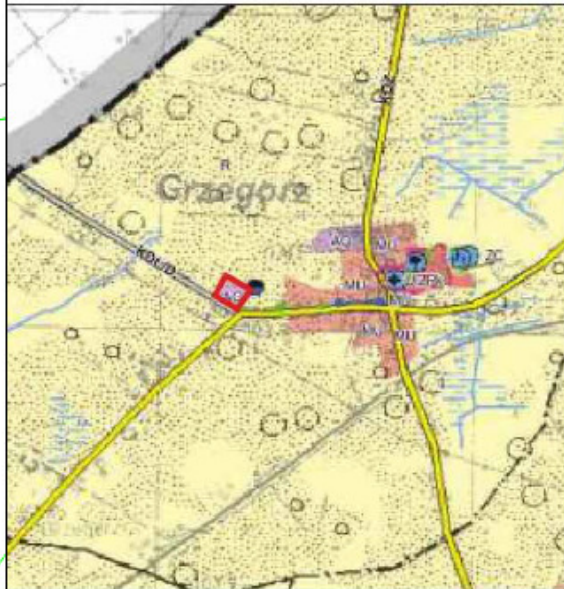
organ sporządzający  
Wójt Gminy Chełmża

## Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Grzegorz RYSUNEK PLANU



SKALA 1:1000

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 OBREBÓW GEODEZYJNYCH
- GRUNTY ROLNE III KLASY BONITACYJNEJ
- STACJE UZDATNIANIA WODY - REZERWOWE

### STREFY FUNKCJONALNE

RO ROLNICZO-OSADNICZA

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW:  
TERENY ZAINWESTOWANE I WSKAZANE DO ZAINWESTOWANIA:

AG AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

### Oznaczenia obowiązujące

Przeznaczenie terenu

**1 U** teren zabudowy usługowej

**2MN-U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  
z dopuszczeniem usług

Oznaczenia graficzne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu  
lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowanie
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia  
15kV wraz z pasem ograniczonego użytkowania



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXV/395/22  
Rady Gminy Chełmża  
z dnia 9 sierpnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się w następujący sposób:

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Grzegorz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 maja do 21 czerwca 2022 r. z terminem na wnoszenie uwag do dnia 9 lipca 2022 r.;
- 2) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie było potrzeby ich rozpatrywania.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu 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 2022 r. poz. 503) 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 zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn.zm.), zadania własne gminy. W szczególności do zadań własnych należą sprawy m.in.:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
- 4) zieleni gminnej i zadrzewień.

2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Grzegorz, nie będą realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do w/w zadań własnych gminy.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Chełmża  
z dnia 9 sierpnia 2022 r.  
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne**

## UZASADNIENIE

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z wykonania uchwały Nr XXVIII/244/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Grzegorz.

Procedura formalno-prawna sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503).

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było przeznaczenie terenu na cele związane z zabudową mieszkaniową i działalność gospodarczą (warsztat samochodowy).

Przedstawiony projekt planu zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża przyjętego uchwałą Nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r.

Niniejsze uzasadnienie zawiera wyjaśnienie sposobu i zasad uwzględnienia przy sporządzaniu planu wymogów m.in. art. 1 i art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

### **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
  - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
  - w terenie 1U zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych społecznie, w szczególności takich jak: instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, instalacje do spopielenia zwłok (krematoria), prosektoria, obiekty związane z przechowywaniem zwłok (zakłady pogrzebowe),
  - w terenie 2MN-U zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych społecznie, w szczególności takich jak: blacharnie, lakiernie, stolarnie, instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, instalacje do spopielenia zwłok (krematoria), prosektoria, obiekty związane z przechowywaniem zwłok (zakłady pogrzebowe),
  - dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, w terenie 1U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a w terenie 2MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- wystąpienie do właściwego ministra o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze i nieleśne,
  - dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
  - ustalenie zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
  - ustalenie odprowadzania ścieków do zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe albo do przydomowej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze brak obiektów zabytkowych;
  - 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. poz. 1696) poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy, zasad rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, zapewnienie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych (pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia lub użytkowania terenów:
    - wzięto pod uwagę prognozowane wartości nieruchomości, co szczegółowo zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, która jest częścią dokumentacji planistycznej,
    - przyjęto rozwiązanie planistyczne nie powodujące spadku wartości nieruchomości i ewentualnej wypłaty odszkodowania przez Gminę Chełmża z tytułu uchwalenia planu;
  - 7) prawo własności poprzez uwzględnienie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów przy ustalaniu przeznaczenia terenów w planem miejscowym;
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej;
  - 9) potrzeby interesu publicznego poprzez pozostawienie istniejącego układu drogowego;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umieszczenie niezbędnych informacji na stronie BIP Gminy Chełmża oraz w miejscowej prasie i tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Chełmża, przeprowadzenie debaty publicznej;
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury planistycznej zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; ponadto na każdym etapie zainteresowane osoby miały możliwość wglądu do dokumentacji i uzyskiwania wyjaśnień od organu sporządzającego projekt planu i projektanta sporządzającego projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
  - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej i możliwość jej rozbudowy.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Chełmża wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag jeszcze przed formalnym wszczęciem procedury planistycznej, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W trakcie procedury planistycznej nie były zgłaszane wnioski i uwagi. Przyjęte rozwiązania uwzględniają uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sporządzony plan miejscowy uwzględnia:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:
  - kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: transportochłonność nie zmienia się,
  - lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: ustalenia planu dotyczą terenu zabudowanego, układ komunikacyjny dla terenów objętych planem nie zmienia się,
  - zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: istniejący układ komunikacyjny jest wystarczający;
- 2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej: lokalizacja istniejącej zabudowy w strukturze funkcjonalno-przestrzennej nie zmienia się, dochodzi tylko nowa funkcja.

**II. Niniejsza uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli zgodna z uchwałą Nr III/17/18 Rady Gminy Chełmża z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

### **III. Wpływ na finanse gminy.**

Ocenia się, że realizacja ustaleń planu ma niewielki wpływ na budżet gminy. W związku z realizacją ustaleń planu gmina będzie miała dodatkowe wpływy z tytułu podatków od nieruchomości i być może z tytułu opłaty planistycznej.

Po przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przeprowadzona została procedura planistyczna w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony w trybie art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 16 ust. 7 ustawy o ochronie przyrody oraz zaopiniowany zgodnie z art. 54 ust. 1, art. 57 ust. 1 pkt 2 i art. 58 ust. 1 pkt 3 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.

Zgodnie z art. 54 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, poddano projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez właściwe organy, tj. przez:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Toruniu.

Zgodnie z art. 54 ust. 2 w związku z art. 39, art. 40, art. 42 oraz art. 3 ust. 1 pkt 11 lit. a, b, c ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

Przygotowany został wniosek rolny w celu zmiany przeznaczenia gruntów ornych klasy IIIa o łącznej powierzchni 0,5798 ha na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzją z dnia 31 sierpnia 2020 r. znak: SZ.tr.602.77.2020 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia powyższych gruntów.

W trybie art. 17 pkt 9, 11, 12 oraz art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z art. 3 ust. 1 pkt 11 oraz art. 39 ust. 1, w związku z art. 54 ust. 2 i 3

ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie opublikowano w dniu 12 maja 2022 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Chełmża, na tablicy ogłoszeń Sołectwa Grzegorz, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, w dzienniku „Nowości”. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 19 maja do 21 czerwca 2022 r. wyznaczając termin składania uwag do dnia 5 lipca 2022 r. Przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w dniu 8 czerwca 2022 r. Nie wpłynęły żadne uwagi.

Procedura planistyczna uwzględniła obowiązujące ograniczenia wynikające z wprowadzonego na terenie Polski stanu zagrożenia epidemiologicznego zgodnie z ustawą z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 2095 z późn.zm.).

Mając na uwadze powyższą analizę społeczną, ekonomiczną, środowiskową oraz przeprowadzoną procedurę planistyczną, w tym uzyskane niezbędne opinie i uzgodnienia podjęcie uchwały jest uzasadnione.