

**Projekt**

z dnia 26 września 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY CHEŁMŻA**

z dnia ..... 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr VI/309/21 Rady Gminy Chełmża z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dźwierzno 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. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dźwierzno, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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 obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie;
- 5) pasy ochronne wyrobiska;

- 6) strefy ochrony konserwatorskiej OW zabytków archeologicznych;
- 7) zasięg stref ochronnych terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 8) oznaczenia określające przeznaczenie terenów.

2. Ustaleniami planu wynikającymi z przepisów odrębnych są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice udokumentowanych złóż kopalin;
- 2) granic obszaru górniczego Dźwierzno II;
- 3) granic terenu górniczego Dźwierzno II;

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

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

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną zabudowę w jej zewnętrznym obrysie (dotyczy to budynków oraz instalacji fotowoltaicznych), przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m; przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy nie jest wiążący dla 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.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizacje inwestycji mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko;
- 2) ustala się zasięg stref ochronnych terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w granicach tożsamyh z zasięgiem granic obszaru objętego planem;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) zakładów gospodarowania odpadami, spalarni oraz innych budowli i obiektów służących składowaniu i przetwarzaniu odpadów,
  - b) elektrowni wiatrowych,
  - c) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
  - d) obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) ustala się pasy ochronna wyrobiska, w zasięgu których obowiązuje zakaz prowadzenia eksploatacji kopalin.

**§ 6. 1.** W obszarze objętym planem znajdują się:

- 1) udokumentowane złoża kopalin:
  - a) Dźwierzno II;

- b) Dźwierzno III;
- 2) obszar górniczy Dźwierzno II;
- 3) teren górniczy Dźwierzno II.

2. W wymienionych w ust. 1 granicach złóż, obszarów górniczych, terenów górniczych obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 7.** 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: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75°- 90°;
- 3) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg publicznych przyległych do obszaru objętego planem na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się minimalne parametry dla nie wyznaczonych na rysunku planu dojazdów wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) szerokość nie mniej niż 10,0 m,
  - b) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączeń z drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5,0 m na 5,0 m,
  - c) w przypadku wydzielania dojazdów nieprzelotowych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach 25,0 m na 25,0 m;
- 3) ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości 1 miejsca na 4 zatrudnionych w obiektach usługowych lub produkcyjnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w formie garaży i stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej;
- 5) w obszarze objętym planem liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych.

**§ 9. 1.** W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza stosowanie indywidualnych ujęć wody.

3. W zakresie gospodarki ściekami:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej lub zamkniętych zbiorników na ścieki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach działki.

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:
  - a) o mocy przekraczającej 100kW z wyłączeniem urządzeń tego typu wykorzystujących siłę wiatru,
  - b) mikroinstalacji bez ograniczeń co do typu zastosowanych urządzeń;

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 niskomisyjne 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:

- 1) komunalnych i przemysłowych wytworzonych w toku działalności prowadzonych w obszarze planu obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obowiązuje zakaz:
  - a) wypełniania terenu niekorzystnie przekształconego z wykorzystaniem odpadów za wyjątkiem składowania naturalnych mas ziemnych stanowiących nadkład usuwany w procesie wydobywania kopaliny, który może zostać wykorzystany po zakończeniu eksploatacji w procesie rekultywacji wyrobiska, niedopuszczalne jest wykorzystanie jakiegokolwiek innej kategorii odpadów do wypełnienia w procesie odzysku przy rekultywacji wyrobiska,
  - b) składowania i odzysku odpadów poza instalacjami i urządzeniami poprzez wykorzystanie ich do wypełniania terenów niekorzystnie przekształconych wyrobiska lub wyeksploatowanej części wyrobiska.

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

**§ 10.** Dla wszystkich terenów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 11.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się lokalizację:
  - a) eksploatacji powierzchniowej kopaliny;
  - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawianych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
  - c) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 3) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) usługi,
  - b) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>,
  - c) infrastruktura techniczna;
- 4) obiekty i urządzenia towarzyszące:

- a) budynki gospodarcze, garaże,
  - b) urządzenia budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) obiekty komunikacji drogowej,
  - d) zieleń urządzone;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) w ramach działalności związanych z prowadzeniem eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych:
    - dopuszcza się lokalizację urządzeń, budynków i budowli służących obsłudze zakładu górniczego,
    - masy ziemne i skalne powstałe w wyniku usuwania nadkładu oraz eksploatacji należy zagospodarować i wykorzystać do rekultywacji terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - teren należy zagospodarować z uwzględnieniem projektu zagospodarowania złoża, planem ruchu kopalni, projektem rekultywacji wyrobiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) w ramach działalności związanych z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW dopuszcza się:
    - budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł w formie instalacji fotowoltaicznych,
    - lokalizację zabudowy służącej obsłudze urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służącej obsłudze urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł,
  - c) w ramach działalności związanych z funkcjonowaniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów dopuszcza się:
    - lokalizację zabudowy zgodnie z określonymi planem parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
    - lokalizację usług,
  - d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli i obiektów obsługi komunikacyjnej,
  - e) zagospodarowanie terenów i obszarów górniczych w sposób wymieniony w pkt b, c, d może nastąpić po:
    - wygaszeniu istniejących koncesji na eksploatację złóż,
    - rozliczeniu zasobów istniejących złóż - wykreśleniu ich z bilansu złóż,
    - zrehabilitowaniu terenów po eksploatacji;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 2.00,
  - 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: 5%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m,
  - e) nie ustala się parametrów kształtowania dachów.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

#### **§ 12. Traci moc:**

- 1) uchwała Nr XXVII/205/12 Rady Gminy Chełmża z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie wsi Dźwierzno i Kielbasin w gminie Chełmża z przeznaczeniem pod lokalizację kopalni wydobywania kruszywa i elektrowni wiatrowych (Dz.Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 11 grudnia 2012 r. poz. 3494);
- 2) uchwała Nr LVI/444/2002 Rady Gminy Chełmża z dnia 27 sierpnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża w części wsi Dźwierzno obejmującej teren pod eksploatację kruszyw (Dz.Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2002 r. nr 111 poz. 2300).

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

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

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

## **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 2022 r. poz. 502). Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały nr VI/309/21 Rady Gminy Chełmża z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dźwierzno.

### **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 ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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.

W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała nr LVI/444/2002 Rady Gminy Chełmża z dnia 27 sierpnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża w części wsi Dźwierzno obejmującej teren pod eksploatację kruszyw.

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 aktywności gospodarczej. Zakłada się, że ustalenia planu nie będą stanowiły znaczącej kolizji dla istniejącego zagospodarowania terenu. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje 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 w dniach .....
- 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 były 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, gazowe, ciepłownicze 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 VI/309/21 Rady Gminy Chełmża z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dźwierzno, 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 .....

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, ..... Rozstrzygnięcie w tej sprawie 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.

Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 2371 ze 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.