

Projekt

z dnia 27 czerwca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR LXXVII/491/23
RADY GMINY CHEŁMŻA**

z dnia 5 czerwca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strużal.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 i 572), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. 553), po stwierdzeniu, że nie naruszone zostały ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża przyjętego uchwałą Nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r. uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strużal, zwany dalej planem.

2. Granice planu określone zostały w uchwale Nr XXXVIII/238/21 Rady Gminy Chełmża w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strużal.

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

§ 2. 1. Rysunek planu w skali 1:500, integralna część planu, stanowi 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. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowi załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy i rozporządzenia, a także obowiązujące na terenie gminy przepisy gminne;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta ściana frontowa (lico) budynku; nie odnosi się do takich elementów architektonicznych budynku jak w szczególności: gzyms, wykusz, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne, taras;
- 4) sieciach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym.

§ 4. Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia obowiązujące, które stanowią ustalenia planu:
 - a) przeznaczenie terenu:
 - MN/U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
 - b) oznaczenia graficzne:
 - granica obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża.

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5. Dla terenu MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa:
 - a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej,
 - b) zakaz lokalizacji usług uciążliwych, niepożądanych społecznie, tj. warsztaty samochodowe, galwanizernie, drukarnie, stolarnie oraz lakiernie,
 - c) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i wiat,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - c) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: 0,05-0,6,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30%,
 - c) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) gabaryty obiektów:
 - budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem podpiwniczenia,

- geometria głównego dachu budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego: dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą, o spadku połaci dachowych od 30° do 45°,
 - geometria głównego dachu budynków pomocniczych i wiat: dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą, o spadku połaci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
- g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w formie terenowej naziemnej lub w garażu, w granicach nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
- minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - minimum 1 miejsce parkingowe na 20 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania;
- 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: 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 przyległej drogi wewnętrznej,
 - b) zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) gospodarka ściekami: odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zbiorniki na nieczystości ciekłe,
 - d) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie mało emisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczające niską emisję,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii, typu kolektory słoneczne, urządzenia fotowoltaiki,
 - k) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - l) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

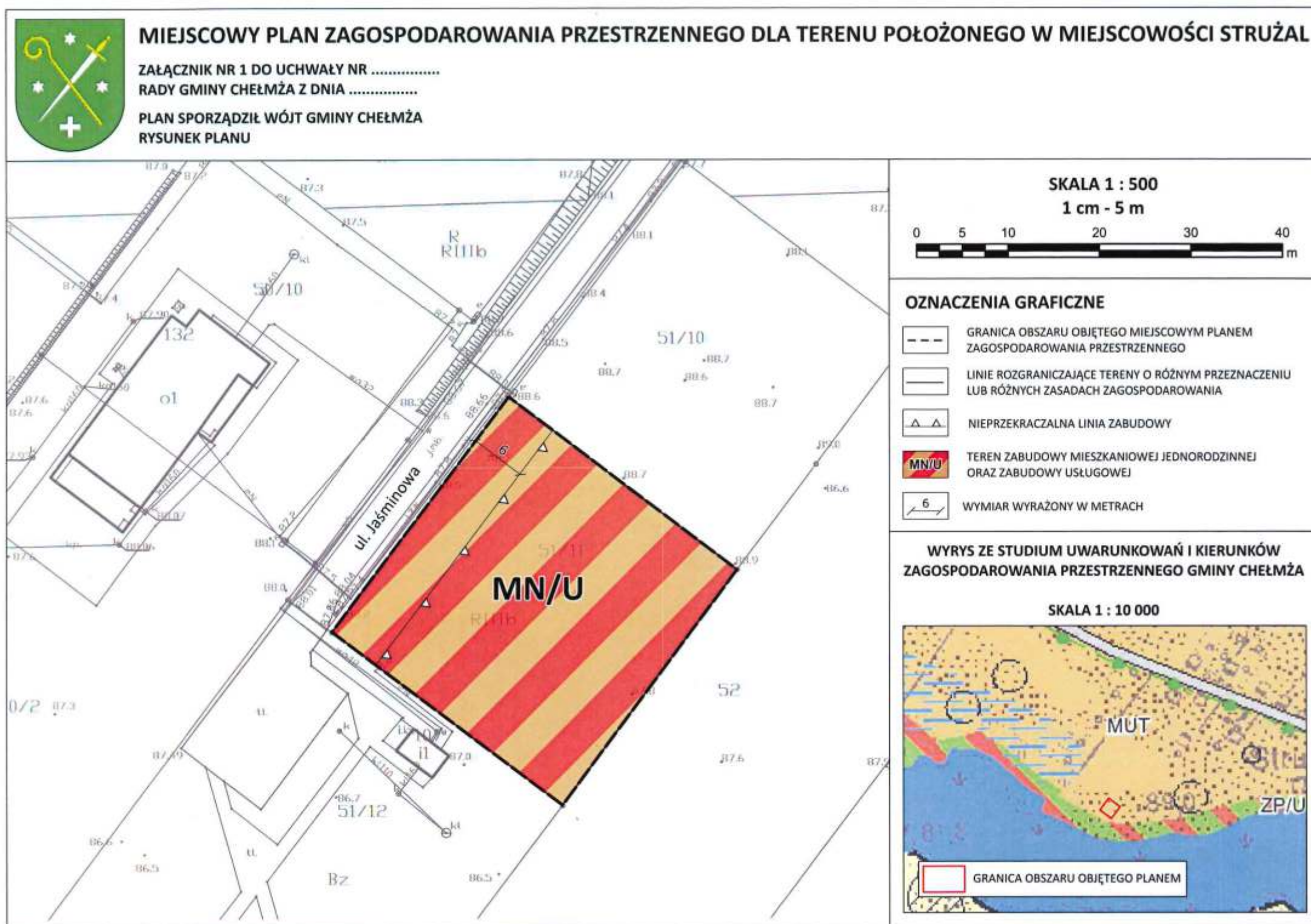
§ 6. W granicach obszaru objętego uchwałą traci moc uchwała Nr XVII/177/03 Rady Gminy w Chełmży z dnia 22 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Strużał (Dz.Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2004 r. Nr 29, poz. 403) obejmująca obszar w liniach rozgraniczających o symbolu UT-17.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

§ 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**



załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXVII/491/23

Rady Gminy Chełmża

z dnia 5 czerwca 2023 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 z późn.zm.) Rada Gminy Chełmża rozstrzyga w następujący sposób:

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 stycznia 2023 roku do 31 stycznia 2023 roku z terminem na wnoszenie uwag do 14 lutego 2023 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.

załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXVII/491/23

Rady Gminy Chełmża

z dnia 5 czerwca 2023 r.

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 z późn.zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące 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 2023 r. poz. 40 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. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

Na obszarze objętym planem Gmina nie będzie realizowała inwestycji z zakresu infrastruktury, stąd nie ma potrzeby określania zasad ich finansowania.

załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Chełmża

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

1. W wykonaniu uchwały Nr XXXVIII/238/21 Rady Gminy Chełmża z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strużał, została przeprowadzona procedura uchwalenia planu zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn.zm.) dalej ustawa.
2. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 0,1 ha na działce nr 51/11.
3. Celem opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [części terenu objętego uchwałą Nr XVII/177/03 Rady Gminy w Chełmży z dnia 22 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Strużał (Dz.Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2004 r. Nr 29, poz. 403)] było uregulowanie przeznaczenia terenu i wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, dodatkowo obok funkcji usługowej.
4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy, w dniu 22 kwietnia 2021 r. ukazało się ogłoszenie w prasie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strużał z możliwością składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy, pismem o podjęciu uchwały i przystąpieniu do sporządzenia planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.
6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, pismo znak: WOO.411.176.2021.KB z dnia 14 lipca 2021 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Toruniu, pismo znak: N.NZ.40.0.2.1.2021 z dnia 7 lipca 2021 r.
7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.
8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - c) określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m. in. zapewnienie ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywnych źródeł energii, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,
 - e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także powierzchnię biologicznie czynną,
 - f) uwzględnia prawo własności do nieruchomości,
 - g) nie wyznacza obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

- j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
 - k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
 - l) uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez m. in. ustalenia uchwały dotyczące ochrony wód, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych.
9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
10. Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań układu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
 - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
 - d) lokalizowanie nowej zabudowy przy wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego, istniejącej sieci elektroenergetycznej, pobliskich sieci wodociągowych, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej.
11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża za okres od 2014 r. -2018 r., uchwalonej uchwałą Nr XXXVIII/269/18 Rady Gminy Chełmża z dnia 4 października 2018 r., o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
12. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost dochodów z tytułu podatków i opłat lokalnych i nie wpłynie negatywnie na budżet gminy.
13. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy Wójt Gminy Chełmża uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.
14. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy, Wójt Gminy Chełmża uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.
15. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie 2 stycznia 2023 r. do 31 stycznia 2023 r.
16. Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się 26 stycznia 2023 r., na której obecni byli mieszkańcy wsi.
17. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj. do dnia 14 lutego 2023 r., nie wniesiono uwag.
18. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą przedłożono Radzie Gminy Chełmża projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strużał.
19. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.