

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY GMINY CHELMŻA

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w miejscowości Kuczwały nad Jeziorem Chełmżyńskim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwały nr LXXVII/489/23 Rady Gminy Chełmża z dnia 5 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Kuczwały nad Jeziorem Chełmżyńskim, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża, uchwalonego uchwałą nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r., Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Kuczwały nad Jeziorem Chełmżyńskim, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w rejonie drogi powiatowej nr 2025C w Kuczwałach, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu:
 - a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) UT – teren usług turystyki,
 - c) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - d) ML-UT – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki,

- e) MN-ML-UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki,
- f) KDD – teren drogi dojazdowej,
- g) KR – teren komunikacji drogi wewnętrznej,
- h) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- i) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- j) RZM – teren zabudowy zagrodowej,
- k) Z – teren zieleni,
- l) US-Z – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni,
- m) Z-KP – teren zieleni lub komunikacji pieszo-rowerowej;

5) wymiarowanie (w metrach).

5. Oznaczeniami informacyjnymi na rysunku planu są:

- 1) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych: stanowiska archeologiczne;
- 2) wszelkie pozostałe, dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu, wyznaczającą granicę obszaru, poza którym nie mogą być sytuowane obiekty budowlane, z wyłączeniem: grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych, okapów i gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m, daszków nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m;
- 3) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, takich jak paliwa ciekłe, gazowe, energia elektryczna, energia odnawialna, biomasa;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa stanowionego przez organy samorządu województwa i wojewodę;
- 5) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo-literowe, gdzie cyfra oznacza kolejny numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność związaną z zaspokojeniem potrzeb ludności, prowadzoną w lokalu spełniającym wymogi przepisów właściwych dla danej funkcji, w szczególności takiej jak: handel, drobna działalność wytwórcza, działalność biurowa, ochrona zdrowia, rehabilitacja, gastronomia, hotelarstwo, obiekty sportowo-rekreacyjne;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, obejmującą wyłącznie takie usługi, które nie powodują uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej, a także uciążliwości w formie

zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska w szczególności w formie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, wód, nie kwalifikujących się do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko według norm określonych odrębnymi przepisami, w szczególności takich jak stolarnie, warsztaty samochodowe;

- 9) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, rozumianych jako urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wysokość inwestycji celu publicznego, rozumianych jako urządzenia infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek stosowania zasad uniwersalnego projektowania, w szczególności minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej.

§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek ochrony drzew, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni;
- 2) obowiązek zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnych roślinnością;
- 3) przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenu, stosowanie gatunków drzew adekwatnych siedliskowo;
- 4) ochronę istniejącej rzeźby terenu;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 6) dopuszczalne poziomy hałas:
 - a) dla terenów o przeznaczeniu MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenów o przeznaczeniu UT, ML-UT i US-Z jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla terenów o przeznaczeniu MN-U i MN-ML-UT jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dla terenów o przeznaczeniu RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz skutecznego zabezpieczenia przed hałasem i drganiami budynków zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej nr 2025C (poza obszarem planu).

§ 5. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) stosowanie w obrębie jednego terenu jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 2) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji w barwach pastelowych, w szczególności odcieni bieli, szarości i beżu;
- 3) stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności w odcieniach terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne, wskazane na rysunku planu;
- 2) dla stanowisk archeologicznych ustala się stosowanie przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 9. 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:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) obszar objęty planem znajduje się poza granicami krajobrazów priorytetowych określonych w Audycie krajobrazowym województwa kujawsko-pomorskiego.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny przy południowej granicy obszaru objętego planem znajdują się w sąsiedztwie linii kolejowej nr 209 Kowalewo Pomorskie-Bydgoszcz Wschód, w związku z czym obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego, mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w tym uwzględniające wymagania w zakresie odległości i warunków dopuszczających sytuowanie budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie modernizacji, budowy, przebudowy oraz rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności w granicach terenów o przeznaczeniu KDD, KR, KP i Z-KP, a na pozostałych terenach między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi, równoległe do granic działek lub ogrodzeń, a także w sposób umożliwiający realizację przyłączy dla nowych użytkowników w granicach działek;
- 3) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez drogę publiczną, usytuowaną poza jego granicami, tj. drogę powiatową nr 2025C, przylegającą do obszaru od południa;
- 5) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z:
 - a) przyległej drogi publicznej powiatowej, zlokalizowanej poza jego granicami,

- b) terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD,
 - c) terenów dróg komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR÷10KR,
 - d) terenów komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych symbolami 1KP i 2KP,
 - e) terenu zieleni lub komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego symbolem 1Z-KP;
- 6) zasady zaopatrzenia w wodę:
- a) z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z ujęć indywidualnych dla terenów o przeznaczeniu RZM wyłącznie na cele gospodarcze,
 - c) należy zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zasady odprowadzania ścieków komunalnych:
- a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z przydomowych, szczelnych zbiorników na nieczystości płynne, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych (przenośnych urządzeń sanitarnych) w granicach terenów oznaczonych symbolami 1UT i 4UT – wyłącznie jako sezonowe w przypadku, gdy nie będzie możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych: na grunt i do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady zaopatrzenia w ciepło: ze źródeł indywidualnych lub zbiorczych niskoemisyjnych;
- 12) zasady zaopatrzenia w gaz: z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zasady obsługi telekomunikacyjnej: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) zasady gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania.

§ 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) dla terenów o przeznaczeniu: MNW, UT, MN-U, ML-UT, MN-ML-UT, RZM ustala się stawkę w wysokości 30%;
- 2) dla terenów o przeznaczeniu: US-Z, KDD, KR, KP, RN, Z i Z-KP ustala się stawkę w wysokości 0%.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW i 3MNW ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby

i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, ustala się:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy: 0,05-0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) gospodarczej, garażowej: 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 6) geometrię dachów dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°,
 - b) gospodarczej, garażowej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
 - c) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte naziemne lub garażowe;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m².

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1UT** i **4UT** ustala się przeznaczenie: teren usług turystyki.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów budowlanych, w szczególności terenowych obiektów sportu i rekreacji, z wyłączeniem budynków.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się: dopuszczenie lokalizowania wyłącznie usług nieuciążliwych.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej naziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, ustala się:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
- 3) maksymalną powierzchnię zajmowaną przez obiekty budowlane: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość obiektów budowlanych: do 7,0 m;
- 5) geometrię dachów dla obiektów budowlanych: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°;
- 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- a) 2 miejsca parkingowe na 50,0 m² powierzchni obiektów usługowych;
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce parkingowe,
 - c) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte naziemne;
- 7) materiał wykonania obiektów budowlanych: cegła, kamień, drewno w barwie naturalnej;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500,0 m².

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **2UT** i **3UT** ustala się przeznaczenie: teren usług turystyki.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania obiektów budowlanych, w szczególności terenowych obiektów sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako towarzyszącej funkcji usługowej – jako mieszkanie dla właściciela nieruchomości, w wydzielonym pomieszczeniu lub w osobnym budynku;
- 3) zakaz lokalizowania nowej zabudowy przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się: dopuszczenie lokalizowania wyłącznie usług nieuciążliwych.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, ustala się:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy: 0,05-1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej: 12,0 m, do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - c) gospodarczej, garażowej: 10,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 6) geometrię dachów dla zabudowy:
 - a) usługowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°,
 - b) gospodarczej, garażowej: dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 15°;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni obiektów usługowych;
 - b) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce parkingowe,
 - d) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte naziemne;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500,0 m².

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U** i **4MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków z zachowaniem ustaleń uchwały;
- 2) realizację funkcji usługowej wyłącznie jako towarzyszącej funkcji mieszkalnej, w wyodrębnionym pomieszczeniu lub w osobnym budynku.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się: dopuszczenie lokalizowania wyłącznie usług nieuciążliwych.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, ustala się:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy: 0,05-0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) usługowej: do 8,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) gospodarczej, garażowej: 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 6) geometrię dachów dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°,
 - b) usługowej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°,
 - c) gospodarczej, garażowej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce,
 - d) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte naziemne lub garażowe.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ML-UT** i **2ML-UT** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: dopuszczenie lokalizowania obiektów budowlanych, w szczególności terenowych obiektów sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się: dopuszczenie lokalizowania wyłącznie usług nieuciążliwych.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, ustala się:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy: 0,05-1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej: 12,0 m, do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) letniskowej, rekreacji indywidualnej: 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - c) gospodarczej, garażowej: 10,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 6) geometrię dachów dla zabudowy:
 - a) usługowej, letniskowej, rekreacji indywidualnej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°,
 - b) gospodarczej, garażowej: dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 15°;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni obiektów usługowych;
 - b) 2 miejsca parkingowe na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce parkingowe,
 - d) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte naziemne.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-ML-UT** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków z zachowaniem ustaleń uchwały;
- 2) realizację funkcji usługowej wyłącznie jako towarzyszącej funkcji mieszkalnej, w wyodrębnionym pomieszczeniu lub w osobnym budynku.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się: dopuszczenie lokalizowania wyłącznie usług nieuciążliwych.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, ustala się:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy: 0,05-1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) letniskowej, rekreacji indywidualnej: 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - c) usługowej: do 12,0 m, do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - d) gospodarczej, garażowej: 10,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 6) geometrię dachów dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, letniskowej, rekreacji indywidualnej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°,
 - b) usługowej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°,
 - c) gospodarczej, garażowej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca parkingowe na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
 - c) 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - d) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce,
 - e) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte naziemne lub garażowe.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: szerokość drogi publicznej: minimum 10,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR** i **10KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) szerokość dróg:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** minimum 7,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami **2KR, 3KR, 4KR, 5KR** i **6KR** minimum 6,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem **7KR** minimum 5,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dla terenów oznaczonych symbolami **8KR, 9KR** i **10KR** minimum 8,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KP** i **2KP** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) szerokość ciągu pieszo-rowerowego:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem 1KP minimum 3,5 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2KP minimum 3,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się częściowe utwardzenie ciągu z wykorzystaniem materiałów naturalnych, w szczególności kamieni, drewna.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN i 7RN** ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: wyłącznie rolnicze użytkowanie terenu.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM i 6RZM** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków z zachowaniem ustaleń uchwały;
- 2) dopuszczenie lokalizowania zabudowy przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 3RZM dopuszcza się realizację funkcji agroturystycznej, wyłącznie jako towarzyszącej funkcji mieszkalnej, w wyodrębnionym pomieszczeniu lub w osobnym budynku.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się: prowadzenie hodowli przy obsadzie maksymalnie 5 DJP.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, ustala się:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy: 0,05-1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, agroturystycznej: 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) gospodarczej, garażowej: 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) pozostałej w zabudowie zagrodowej, w tym obiektów i instalacji służących produkcji rolnej: 15,0 m;
- 6) geometrię dachów dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, agroturystycznej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°,
 - b) gospodarczej, garażowej, pozostałej w zabudowie zagrodowej: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny lub 1 budynek agroturystyczny,

- b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
- c) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte naziemne lub garażowe.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1Z**, **2Z** i **3Z** ustala się przeznaczenie: teren zieleni.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz realizacji miejsc postojowych.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1US-Z** ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania obiektów budowlanych, w szczególności terenowych obiektów sportu i rekreacji, z wyłączeniem budynków;
- 2) dopuszczenie realizacji ciągów pieszo-rowerowych utwardzonych materiałami naturalnymi, w szczególności kamieniem, drewnem;
- 3) dopuszczenie realizacji ogólnodostępnej plaży.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się: dopuszczenie lokalizowania wyłącznie usług nieuciążliwych.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, ustala się:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
- 3) maksymalną powierzchnię zajmowaną przez obiekty budowlane: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość obiektów budowlanych: 7,0 m;
- 5) geometrię dachów dla obiektów budowlanych: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°;
- 6) materiał wykonania obiektów budowlanych: cegła, kamień, drewno w barwie naturalnej;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 50,0 m² powierzchni obiektów usługowych;
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce parkingowe,
 - c) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte naziemne.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1Z-KP** ustala się przeznaczenie: teren zieleni lub komunikacji pieszo-rowerowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz realizacji miejsc postojowych;

- 3) dopuszczenie realizacji ciągów pieszo-rowerowych utwardzonych materiałami naturalnymi, w szczególności kamieniem, drewnem o szerokości minimum 2,5 m.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

§ 28. 1. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Chełmża.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

**Załącznik nr 2
do uchwały nr .../.../...
Rady Gminy Chelmża
z dnia ...**

**ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Projekt ww. planu wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od ... do w Urzędzie Gminy w Chelmży.

W dniu w odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie mpzp rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół.

Dnia ... minął termin składania uwag do ww. projektu.

(Nie) złożono uwag do projektu przedmiotowego planu,

[które mogły by być podstawą do rozstrzygnięcia i ewentualnego dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu – czynności, o których mowa w art. 17, na podstawie art. 17 pkt 12 i art. 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)].

**Załącznik nr 3
do uchwały nr .../.../...
Rady Gminy Chelmża
z dnia ...**

ROZSTRZYGNIECIE
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. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), zadania własne gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.);
- 2) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.).

**Załącznik nr 4
do uchwały nr .../.../...
Rady Gminy Chelmża
z dnia ...**

Dane przestrzenne

Na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) utworzony został w postaci elektronicznej zbiór danych przestrzennych do ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Link do zbioru danych przestrzennych zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Chelmża

UZASADNIENIE

do uchwały Nr .../.../...

Rady Gminy Chełmża

z dnia ...

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) tj.: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Kuczwały nad Jeziorem Chełmińskim sporządzany był w trakcie zmiany przepisów dotyczących aktów planowania przestrzennego w związku z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 1 ww. ustawy „Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian: przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą – w przypadku, gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy” – tj. tak jak w przypadku ww. miejscowego planu, dla którego uchwałę o przystąpieniu podjęto 5 czerwca 2023 r., lecz do 24 września 2023 r., kiedy to ww. ustawa weszła w życie, nie wystąpiono o opinie uzgodnienia dla projektu. Skutkowało to stosowaniem znowelizowanych, ww. przepisów, odnośnie procedury sporządzania i uchwalania miejscowego planu, natomiast odnośnie pozostałych kwestii proceduralnych stosowano przepisy w brzmieniu dotychczasowym, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4.

Z kolei zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 „przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie”. Dla Gminy Chełmża nie opracowano planu ogólnego. Dlatego też na wstępie stwierdzono, że nie naruszone zostały ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża, uchwalonego uchwałą nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r.

2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Kuczwały nad Jeziorem Chełmińskim.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu wraz z obsługą komunikacyjną.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża, uchwalonego uchwałą nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r.

Granice terenu objętego planem wskazano w uchwale nr LXXVII/489/23 Rady Gminy Chełmża z dnia 5 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Kuczwały nad Jeziorem Chełmińskim.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
art. 1 ust. 2 pkt 1	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
art. 1 ust. 2 pkt 1a	Potrzeby zrównoważonego rozwoju	Uwzględniono poprzez kompleksowe podejście do koncepcji zagospodarowania obszaru, biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie, potrzeby rozwojowe oraz występujące uwarunkowania społeczne, ekonomiczne i środowiskowe, w tym ochronę przyrody.
art. 1 ust. 2 pkt 2	Walory architektoniczne i krajobrazowe	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, a także parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
art. 1 ust. 2 pkt 3	Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. <i>Ze względu na występowanie gruntów klasy RIII przeprowadzono postępowanie w sprawie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.</i>
art. 1 ust. 2 pkt 4	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
art. 1 ust. 2 pkt 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. z 2022 r. poz. 2240)	Ustalenia miejscowego planu precyzują granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zasady

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
		modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a także ustalenia w zakresie uniwersalnego projektowania. Ponadto na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko.
art. 1 ust. 2 pkt 6	Walory ekonomiczne przestrzeni	Uwzględniono poprzez ustalenie w optymalny sposób zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dla projektu planu sporządzono Prognozę skutków finansowych, gdzie opisano poszczególne wydatki i dochody gminy.
art. 1 ust. 2 pkt 7	Prawo własności	Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się głównie grunty należące do osób prywatnych. Zgodnie z art. 6 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 977 ze zm.) każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Ponadto, zgodnie z art. 17 pkt 11 i 13 ustawy oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w okresie trwania wyłożenia do publicznego wglądu osoby fizyczne i prawne

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
		oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą m.in. wносить uwagi dotyczące projektu planu.
art. 1 ust. 2 pkt 8	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	<i>Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.</i>
art. 1 ust. 2 pkt 9	Potrzeby interesu publicznego	Uwzględniono poprzez analizę wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
art. 1 ust. 2 pkt 10	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
art. 1 ust. 2 pkt 11	Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	Do prac planistycznych nad sporządzeniem miejscowego planu przystąpiono uchwałą LXXVII/489/23 Rady Gminy Chełmża z dnia 5 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wójt zawiadomił poprzez obwieszczenia i ogłoszenia o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały. Poinformował o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do dnia 10 listopada 2023 r. Ponadto Wójt zawiadomił Organy i Instytucje, które będą opiniowały i uzgadniały projekt, o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały. Wskazał termin składania wniosków – 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
art. 1 ust. 2 pkt 12	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	<i>Obwieszczeniem Wójt zawiadomił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie ukazało się na BIP Urzędu Gminy Chełmża, tablicach ogłoszeń oraz prasie.</i> <i>W obwieszczeniu zawarto informacje szczegółowe na temat: wyłożenia projektu, dyskusji publicznej, składania uwag. Dopuszczono składanie uwag za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.</i> <i>Projekt ww. planu udostępniony był do publicznego wglądu w dniach od r. do r. w siedzibie Urzędu Gminy Chełmża (ul. Wodna 2, 87-140 Chełmża), w godzinach pracy urzędu, w Urzędzie Gminy Chełmża.</i>

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
		W dniu r. w Urzędzie Gminy Chełmża, w pok. ... o godz. odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół. Dnia r. minął termin składania uwag do ww. projektu. /Nie/ wpłynęła żadna uwaga.
art. 1 ust. 2 pkt 13	Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej lub z ujęć własnych (wyłącznie dla terenów RZM); nakazano również zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
art. 1 ust. 2 pkt 14	Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska	Przeanalizowano potrzebę wprowadzania ustaleń w planie. Nie zachodziła taka konieczność.
art. 1 ust. 2 pkt 15	Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	Uwzględniono poprzez analizę występowania gruntów rolnych oraz ich przydatności rolniczej.
art. 1 ust. 3	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	Analizowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny położone w Kuczwałach, bezpośrednio nad Jeziorem Chełmżyńskim. Są to tereny w większości niezagospodarowane, otwarte. Zabudowa występuje sporadycznie i w rozproszeniu – bezpośrednio nad jeziorem lub przy drodze powiatowej. Zadaniem miejscowego planu jest ustalenie przeznaczenia dla obszaru w taki sposób, aby zachować cenne tereny zielone, ale też umożliwić rozwój zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej z poszanowaniem interesu społecznego i środowiska. Opracowanie miejscowego planu znajduje uzasadnienie, ponieważ przewidziano możliwość zagospodarowania terenów atrakcyjnych z dobrą obsługą komunikacyjną, przeznaczonych do właśnie takich funkcji w obowiązującym studium. Założono również zapewnienie potrzebnej dla tych inwestycji infrastruktury technicznej. Analizy ekonomiczne – zawarto w opracowaniu „Prognoza skutków finansowych”.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
	Analizy środowiskowe – zawarto w opracowaniu „Proгноza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Analizy społeczne – przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał „Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium”.
art. 1 ust. 4 Wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy	Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: - MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, - UT – teren usług turystyki, - MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, - US-Z – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni, - KDD – teren drogi dojazdowej, - KR – teren komunikacji drogi wewnętrznej, - KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej, - RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, - RZM – teren zabudowy zagrodowej, - Z-KP – teren zieleni lub komunikacji pieszo-rowerowej. Sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez: niezmienną transportochłonność układu przestrzennego; wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach; zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi; planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wpłynie na uporządkowany, harmonijny rozwój wsi i gminy.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Opracowanie przedmiotowego planu jest zgodne z uchwałą Nr LXXVII/492/23 Rady Gminy Chełmża z dnia 5 czerwca 2023 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Chełmża.

Uniwersalne projektowanie, zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. 2240), obejmuje projektowanie uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym: wymagań w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej. W miejscowym planie wprowadzono obowiązek stosowania zasad uniwersalnego projektowania, w szczególności minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej. Analizowany obszar obejmuje w większości tereny prywatne – wprowadzenie pozostałych rozwiązań z zakresu uniwersalnego projektowania będzie należało do właścicieli na etapie projektowania i później realizacji danej inwestycji.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.