

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHEŁMNO
z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy drodze gminnej nr 060117C, obręb Osnowo, gmina Chełmno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, zmiana: poz. 1907 i poz. 1940 z 2024 r. i zmiana: poz. 527 i poz. 680 z 2025 r.) oraz uchwały Nr VIII/81/25 Rady Gminy Chełmno z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy drodze gminnej nr 060117C, obręb Osnowo, gmina Chełmno, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmno, przyjętego uchwałą Nr XXXV/304/23 Rady Gminy Chełmno z dnia 7 września 2023 r., Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy drodze gminnej nr 060117C, obręb Osnowo, gmina Chełmno, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr VIII/81/25 Rady Gminy Chełmno z dnia 27 lutego 2025 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmno”, 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, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące **załącznik nr 3**;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 4**.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) w części graficznej zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - e) wymiarowanie,
 - f) pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3,0 m,
 - g) przeznaczenie terenów:
 - **PEF** – teren elektrowni słonecznej,
 - **KDD** – teren drogi dojazdowej;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania pokrywa się z granicami obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 3) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonana została część graficzna.

§ 4. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną w części graficznej, której nie mogą przekroczyć panele fotowoltaiczne (obiekty budowlane), w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej istniejącej i planowanej oraz terenów sąsiednich;
- 3) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) panelu fotowoltaicznym – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 5) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć w szczególności przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, prawa wodnego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) części graficznej – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- 11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność przekraczającą wysokość 2,0 m od poziomu terenu.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o łącznej powierzchni ok. 4,46 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **PEF** – teren elektrowni słonecznej,
- 2) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 m za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, chyba, że ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej.

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

- 1) obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) nakaz ograniczenia zasięgu ewentualnej uciążliwości dla środowiska wynikającej z prowadzonej działalności w ramach zabudowy dla terenu **1PEF** do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, oddziaływanie to nie może także negatywnie wpływać na stan środowiska w tym na grunt, wody podziemne oraz powietrze atmosferyczne - z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu - nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) na terenie objętym sporządzeniem planu nie odnotowano nieruchomości zabytków archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 2) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. W zakresie granic i sposobów 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 ustala się:

- 1) na terenie objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) teren objęty planem położony jest w poza granicami obszarów chronionych w audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) w pasie technologicznym o szerokości po 5,0 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (co równe jest odległości 7,0 m od osi słupa) występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się skablowanie lub demontaż napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi gminnej nr 060117C (usytuowanej poza granicami opracowania planu miejscowego);
- 2) dopuszczenie budowy oraz przebudowy komunikacji drogowej wewnętrznej oraz wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 3) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych należy realizować w granicach działki minimum 1 miejsce parkingowe,
 - b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 4) dopuszczenie realizacji parkingów, placów manewrowych o powierzchni ażurowej;
- 5) zaopatrzenie w wodę - do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie ścieków - nie wystąpiła potrzeba określania;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) w postaci instalacji podziemnych i napowietrznych w powiązaniu z wewnętrzną siecią SN (średniego napięcia - 15 kV) oraz zewnętrzną siecią nn (niskiego napięcia - 0,4kV),
 - b) w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej;
- 8) zaopatrzenie w gaz - nie wystąpiła potrzeba określania;
- 9) zaopatrzenie w energię ciepłą - nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów, paneli fotowoltaicznych i powierzchni utwardzonych - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub zbiornika przeciwpożarowego lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną - kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 12) dopuszczenie lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1PEF** ustala się przeznaczenie – teren elektrowni słonecznej.

2. W terenie dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej związanej z funkcjonowaniem zabudowy przemysłowej (paneli fotowoltaicznych), w tym w szczególności magazynów energii.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości zgodnej z częścią graficzną;
 - 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - nie wystąpiła potrzeba określania;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,85;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 85%;
 - 6) parametry dla paneli fotowoltaicznych:
 - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
 - b) geometria dachu: nie wystąpiła potrzeba określania;
 - 7) parametry dla budynków związanych z obsługą paneli fotowoltaicznych, w tym magazynów energii:
 - a) wysokość: nie większa niż 5,0 m,
 - b) geometria dachu: jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 25°.
 - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
4. Dostępność komunikacyjną z drogi gminnej nr 060117C (usytuowanej poza granicami opracowania planu miejscowego).

§ 21. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
- 2) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie chodnika, ścieżki rowerowej, sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmno.

§ 23. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr VI/49/07 Rady Gminy Chełmno z dnia 5 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Osnowo, gmina Chełmno (Dz. U. Woj. Kuj.-Pom., Nr 106 z dnia 7 września 2007 r., poz. 1603).

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 25. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Chełmno.

Marek Matus

Projekt został opracowany przez **Biuro Urbanistyczne Artur Składanek**, w składzie:

Projektant planu:

mgr Artur Składanek

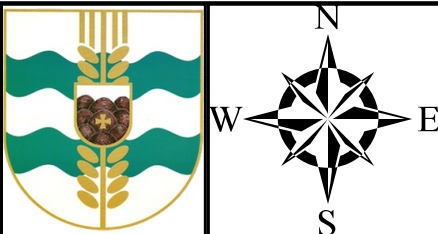
Asystent projektanta:

inż. Agata Galczewska

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

mgr inż. Marta Wiśniewska

Okres opracowania: listopad 2025 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY DRODZE GMINNEJ NR 060117C, OBREB OSNOWO, GMINA CHEŁMNO

Załącznik nr 1 do Uchwały nr
Rady Gminy Chełmno z dnia

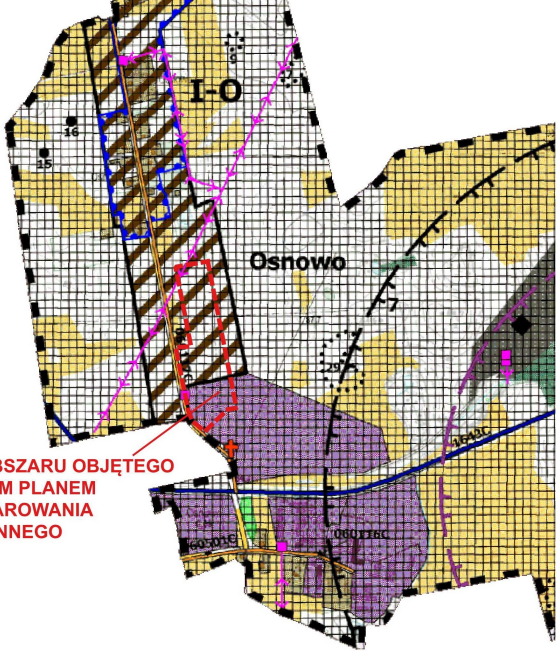
0 50 100 m

Skala 1:1000
Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 4,46 ha

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY CHEŁMNO

CZĘŚĆ GRAFICZNA

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chełmno



OBJAŚNIENIA

OGÓLNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM/GRANICA ADMINISTRACJI GMINY
- UŻYTKOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW
- TEREN PREDYSPONOWANY DO ZABUDOWY W TYM W OBYWIAZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TEREN AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ W TYM WYNIKAJĄCY Z OBYWIAZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA

SYTUACJA PLANISTYCZNA

- GRANICA OBYWIAZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW WRAZ Z NUMERACJĄ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- LINIA NAPIĘCIOWA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar wsi Osnowo, gmina Chełmno
Uchwała nr VI/49/07 Rady Gminy Chełmno z dnia 5 czerwca 2007 r.

Oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1PEF - oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi
- 10m - wymiarowanie
- pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3,0 m

Przeznaczenie terenów:

- PEF - teren elektrowni słonecznej
- KDD - teren drogi dojazdowej

Oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:

- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- linie rozgraniczające wynikające z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- 04.MN - oznaczenie terenu wynikające z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uwaga: Oznaczenia występujące w części graficznej obowiązują wyłącznie w granicach opracowania planu miejscowego

Informację dotyczące kopii mapy zasadniczej

Ośrodek Geodezyjny:	Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Toruniu	Jednostka projektowa
Data:	12 marzec 2025 r.	Projektant:
Licencja nr:	GKN.D.6642.3.278.2025.KB_0404_P	Asystent projektanta:
Układ współrzędnych:	2000, strefa 6	Data:



Uzasadnienie

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy drodze gminnej nr 060117C, obręb Osnowo, gmina Chełmno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy Chełmno rozpoczął na podstawie uchwały Nr VIII/81/25 Rady Gminy Chełmno z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy drodze gminnej nr 060117C, obręb Osnowo, gmina Chełmno.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz ustawą o samorządzie gminnym. Projekt planu, uzyskał zgodnie z przepisami wymagane uzgodnienia i opinie.

Zgodnie z art. 46 pkt 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 sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ), czyli postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji tego planu.

Przeznaczenie terenów ustalane w planie miejscowym nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmno, przyjętego uchwałą Nr VIII/81/25 Rady Gminy Chełmno z dnia 27 lutego 2025 r. Tym samym niniejsza uchwała stanowi wypełnienie określonych w Studium kierunków polityki przestrzennej Gminy Chełmno.

Plan miejscowy spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione

poprzez:

- a) wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym "Studium",
 - b) wyznaczenie linii zabudowy w stosunku do drogi gminnej nr 060117C, terenu 1 KDD oraz terenów wynikających z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania,
 - c) określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – wprowadzone parametry dla projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 4) wymagania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie objętym sporządzeniem planu nie odnotowano nieruchomości zabytków archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie wystąpiła potrzeba określania;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – walorami ekonomicznymi planu są położenie oraz istniejąca zabudowa sąsiednia; w zabudowie sąsiedniej zlokalizowana jest w szczególności zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 7) prawo własności – zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki znajdujące się w granicach opracowania planu stanowią własność osób fizycznych;
 - 8) potrzeba obronności i bezpieczeństwa – w obszarze opracowania nie ma zlokalizowanych dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się przeznaczenie terenu pod funkcję:
 - a) PEF – teren elektrowni słonecznej,
 - b) KDD – teren drogi dojazdowej;
 - 10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się rozwój infrastruktury technicznej (w szczególności w zakresie przyłączy: elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym tj.:

- a) opublikowano w dniu 8 kwietnia 2025 r. ogłoszenie w prasie miejscowej „Gazeta Pomorska” o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dla tego obszaru, obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej urzędu (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia,
 - b) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie konsultacji społecznych w dniach od 1 grudnia 2025 r. do 2 stycznia 2026 r.,
 - c) ogłoszenie zostało wywieszone „na tablicy ogłoszeń urzędu, na stronie internetowej gminy Chełmno oraz na stronie internetowej urzędu (BIP), a także ogłoszenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „Gazeta Pomorska”;
 - d) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, odbyło się 11 grudnia 2025 r. o godz. 15.30 w siedzibie Urzędu Gminy Chełmno, ul. Dworcowa 5, 86-200 Chełmno,
 - e) w czasie spotkania otwartego nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, które zostało zorganizowane w dniu 11 grudnia 2025 r. (o godz. 15.30) oraz w czasie dyżuru projektanta w ustalonym terminie tzn. w dniu 9 grudnia 2025 r. (w godz. 16.00-17.00) poprzez kontakt telefoniczny i w dniu 11 grudnia 2025 r. (w godz. 16.30-17.30) w siedzibie Urzędu Gminy Chełmno zostały/nie zostały zgłoszone uwagi,
 - f) ponadto tekst, część graficzna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w trakcie konsultacji społecznych zostały umieszczone na BIP Gminy Chełmno.
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie procedury planistycznej zapewniona była jawność i przejrzystość informacji o etapach prac nad projektem opracowania poprzez publikowanie ogłoszeń w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia umieszczane na tablicy ogłoszeń Urzędu, na stronie internetowej gminy Chełmno oraz na stronie internetowej urzędu (BIP), a także przez umożliwienie wglądu do dokumentacji planistycznej;
- 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, został przeanalizowany i rozważony interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
3. Przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmno”; obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na terenach o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, do adaptacji i uzupełnień w ramach nowej i istniejącej zabudowy, z zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
4. Przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego,

efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest przy drodze gminnej nr 060117C, co umożliwia prawidłowe zapewnienie komunikacji dla planowanego przeznaczenia terenu;
- 2) teren wyposażony jest w istniejącą sieć powiązań komunikacyjnych, ponadto w pobliżu przebiega sieć elektroenergetyczna, sieć gazowa oraz sieć wodociągowa;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się lokalizację terenu elektrowni słonecznej oraz terenu drogi dojazdowej.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Chełmno – analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chełmno, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Wójta Gminy Chełmno i przyjęta uchwałą Nr XII/121/20 Rady Gminy Chełmno z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmno oraz obowiązujących planów miejscowych dla gminy Chełmno. Opracowany plan miejscowy jest zgodny z kierunkami wyznaczonymi w ww. analizie.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy – został określony w Załączniku nr 3 do uchwały.

7. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z przyjętymi ustaleniami Rady Gminy w tym zakresie.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Matus