

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHEŁMNO
z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Kałdus, 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 i 1436) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847, z 2026 r. poz. 24) oraz uchwały Nr VIII/80/25 Rady Gminy Chełmno z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Kałdus, 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Kałdus, gmina Chełmno, zgodnie z Uchwałą VIII/80/25 Rady Gminy Chełmno z dnia 27 lutego 2025 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000 wraz z wrysem 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) przeznaczenie terenu - MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, zadaszeń tarasów, zadaszeń ogrodów zimowych oraz dachu nad garażem dobudowanym do budynku oraz wiat;
- 2) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej, w garażu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną w części graficznej, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowo planowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności: izolacji termicznej budynku, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m
- 4) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 5) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 6) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć w szczególności przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 8) części graficznej – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 9) 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;
- 10) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 11) 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.).

§ 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 powierzchni 1,28 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie: **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 m za wyjątkiem budynków dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały w §20 pkt 3 oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie wyznaczonych w części graficznej linii zabudowy:
 - a) w części graficznej określono nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) odległość poszczególnej linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii wymiarowania.

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

- 1) obszar objęty planem położony jest w Chełmińskim Parku Krajobrazowym i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 2) przy realizacji ustaleń planu potrzebę zapewnienia ewentualnej ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej, w tym:
 - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
 - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
 - c) dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- 3) dla terenów **MN** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, określony w przepisach odrębnych;
- 4) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach ustawy o odpadach.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – ustalenia zawarte w przedmiotowym planie miejscowym spełniają wymogi zasad kształtowania krajobrazu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 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) teren objęty planem znajdującym się w granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego w krajobrazie o oznaczeniu 04-315.11-60 dla którego obowiązują rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego i w związku z tym, należy:
 - a) kształtować linię zabudowy z dążeniem do lokalizowania części budynku przeznaczenia podstawowego wzdłuż jednej linii, z niesytuowaniem części gospodarczo-garażowej budynku przed częścią mieszkalną,
 - b) stosować w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
 - c) realizować budynki o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,
 - d) stosować pokrycia dachowe o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni oraz wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych;
- 2) 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 oraz krajobrazy priorytetowe określone w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 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 – dla działek budowlanych położonych w terenie **1MN**, które znajdują się w sąsiedztwie lasu występują ograniczenia związane z lokalizacją budynków, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 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 wewnętrznej, zlokalizowanej poza granicami opracowania planu;
- 2) dopuszczenie dostępu do dróg publicznych przez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (nieokreślone niniejszym planem) o minimalnej szerokości 6,0 m z narożnymi ścięciami granic minimum 5,0 m x 5,0 m na skrzyżowaniach, wydzielone na etapie podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) miejsca do parkowania:
 - a) należy realizować w ilości minimum 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy realizować w przypadku nowo wybudowanego budynku,
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 4) dopuszczenie w terenie MN lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 6) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w sposób niekolidujący z ustalonym przeznaczeniem terenu;
- 7) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
- 8) dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się w terenach wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 32 mm,
 - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody (hydranty) w odpowiedniej ilości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) odprowadzenie ścieków:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 160 mm, natomiast w przypadku kanalizacji tłocznej nakazuje się przyłączenie budynków przewodami o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 63 mm,
 - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość ich odprowadzania do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) w postaci instalacji podziemnych lub naziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią SN (średniego napięcia - 15 kV) oraz nn (niskiego napięcia – 0,4kV),
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, powierzchniowo w granicach terenu inwestycji (do gruntu), do urządzenia wodnego, w tym również można je zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci gazowej, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE Ø 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – z projektowanej sieci w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią zewnętrzną.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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 1% od wzrostu wartości nieruchomości.

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

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1MN i 2MN** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.

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

- 1) tereny położone są w Chełmińskim Parku Krajobrazowym i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 2) należy uwzględnić ustalenia w związku z rekomendacjami i wnioskami wynikającymi z audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego określone w §13;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla zabudowy:
 - a) bliźniaczej – 0,05,
 - b) wolnostojącej – 0,05;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla zabudowy:
 - a) bliźniaczej – 0,8,
 - b) wolnostojącej – 0,6;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy dla zabudowy:
 - a) bliźniaczej – 1,2,
 - b) wolnostojącej – 0,9;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla zabudowy:
 - a) bliźniaczej – 40%,
 - b) wolnostojącej – 30%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy:

- a) bliźniaczej – 50%,
 - b) wolnostojącej – 50%;
- 9) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
- a) wysokość nie większa niż 9,5 m,
 - b) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych – do 45°;
- 10) parametry dla budynków garażowych i gospodarczych oraz gospodarczo-garażowych:
- a) wysokość: nie większa niż 5,0 m,
 - b) geometria dachu: dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 11) dostępność komunikacyjną dla terenu – z drogi wewnętrznej (bezpośrednio graniczącej z granicą obszaru objętego miejscowym planem),
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy – 900 m².

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Mieczysław Urbański

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

Projektant planu:

mgr Artur Składanek

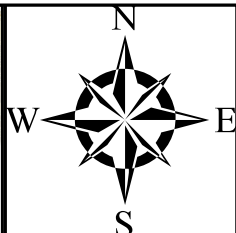
Asystent projektanta:

inż. Agata Galczewska

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

mgr inż. Marta Wiśniewska

Okres opracowania: kwiecień 2026 r.

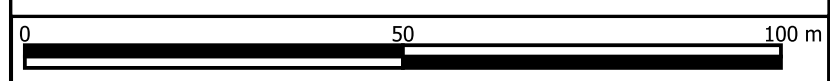


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE KAŁDUS, GMINA CHEŁMNO

Załącznik nr 1 do Uchwały nr
Rady Gminy Chełmno z dnia

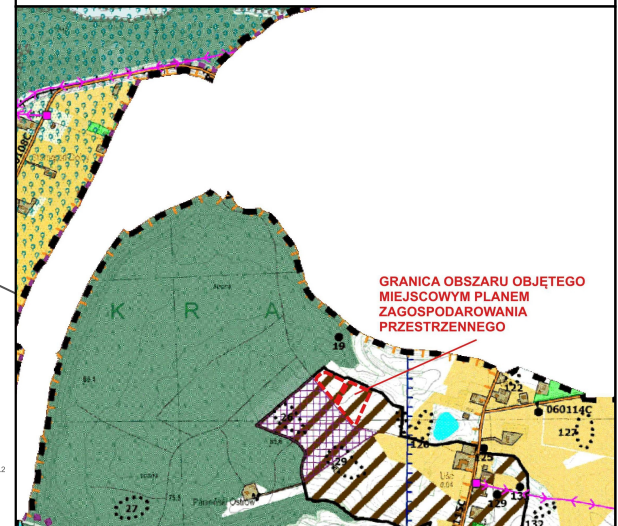
CZĘŚĆ GRAFICZNA

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chełmno



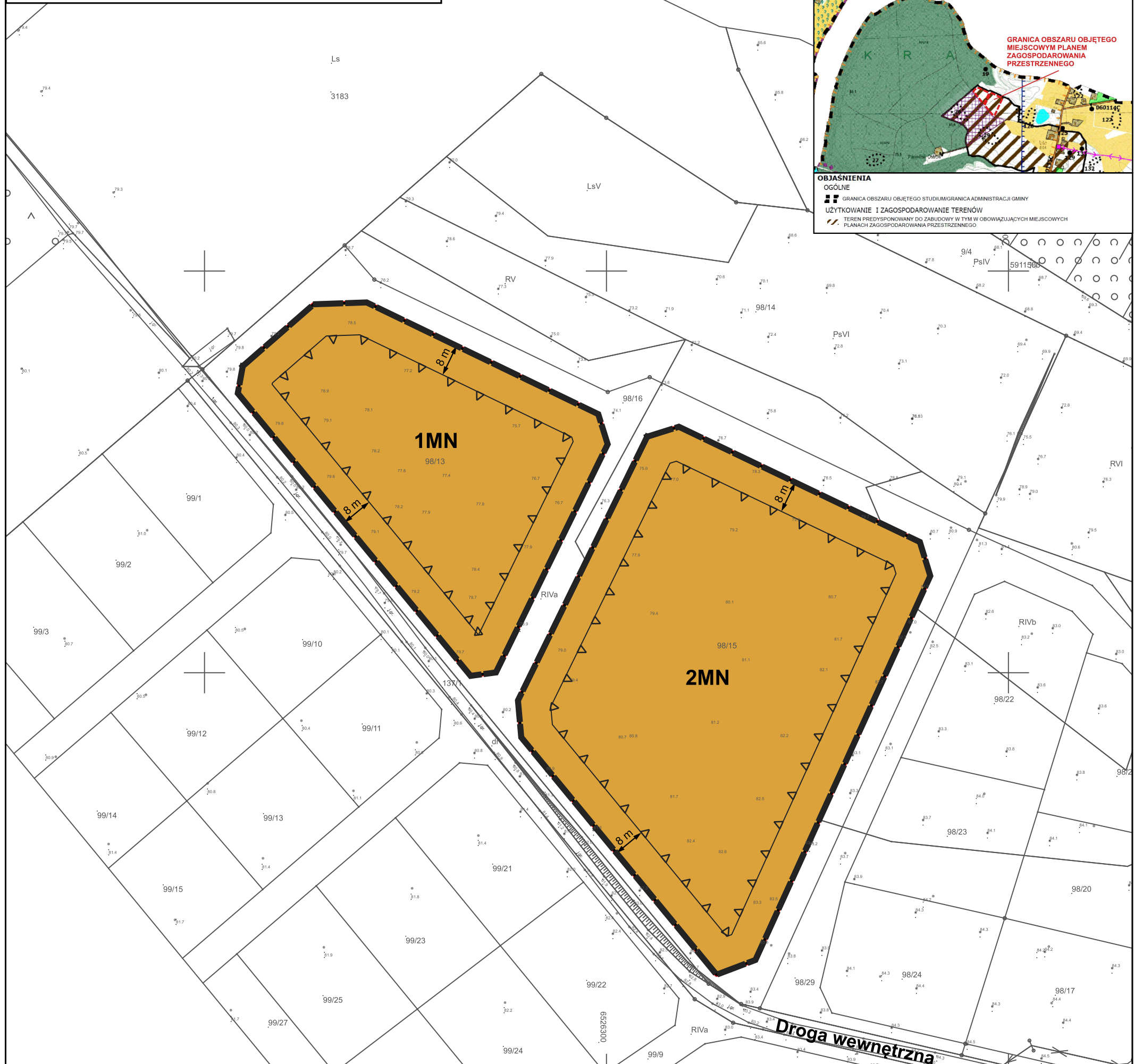
Skala 1:1000
Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 1,28 ha

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY CHEŁMNO



OBJAŚNIENIA
OGÓLNE

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM/GRANICĄ ADMINISTRACJI GMINY
 UŻYTKOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW
 TEREN PREDYSPONOWANY DO ZABUDOWY W TYM W OBYWIAZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



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
- 1MN** - oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi
- 8m** - wymiarowanie

Przeznaczenie terenu:

- MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

Informację dotyczące kopii mapy zasadniczej		Jednostka projektowa	
Ośrodek Geodezyjny:	Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Toruniu		
Data:	12 marzec 2025 r.	Projektant:	mgr Artur Składanek
Licencja nr:	GKN.D.6642.3.283.2025.KB_0404_P	Asystent projektanta:	inż. Agata Galczewska
Układ współrzędnych:	2000, strefa 6	Data:	kwiecień 2026 r.

Uzasadnienie

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Kaldus, 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 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie planu ogólnego 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/80/25 Rady Gminy Chełmno z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Kaldus, gmina Chełmno.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko, 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 XXXV/304/23 Rady Gminy Chełmno z dnia 7 września 2023 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 terenów komunikacyjnych (poza granicami planu miejscowego),
 - 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 w Chełmińskim Parku Krajobrazowym i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;
 - 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 zaopatrzone 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 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się rozwój infrastruktury technicznej (w szczególności w zakresie przyłączy: elektroenergetycznej, wodociągowej 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 wywieszane 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., ogłoszenie zostało wywieszane „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) dyżur projektanta odbył się w ustalonym terminie tzn. w dniu 9 grudnia 2025 r. (w godz. 16.00-17.00) poprzez dyżur telefoniczny i w dniu 11 grudnia 2025 r. (w godz. 16.30-17.30) w siedzibie Urzędu Gminy Chełmno,
 - f) w czasie trwania konsultacji społecznych **zostały zgłoszone trzy uwagi, które nie zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego**
 - g) ponadto tekst, część graficzna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w trakcie konsultacji społecznych zostały umieszczone na BIP Gminy Chełmno,
 - h) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie drugich konsultacji społecznych w dniach od 7 kwietnia 2026 r. do 8 maja 2026 r., ogłoszenie zostało wywieszane „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”;
 - i) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, odbyło się 16 kwietnia 2026 r. o godz. 15.30 w siedzibie Urzędu Gminy Chełmno, ul. Dworcowa 5, 86-200 Chełmno,
 - j) dyżur projektanta odbył się w ustalonym terminie tzn. w dniu 16 kwietnia 2026 r. (w godz. 16.30-17.30) w siedzibie Urzędu Gminy Chełmno i w dniu 21 kwietnia 2026 r. (w godz. 16.00-17.00) poprzez dyżur telefoniczny,
 - k) w czasie trwania konsultacji społecznych **zostały/nie zostały** zgłoszone uwagi,
 - l) 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 terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, co umożliwia prawidłowe zapewnienie komunikacji dla planowanego przeznaczenia terenu;
- 2) teren wyposażony jest w istniejącą sieć powiązań komunikacyjnych, ponadto w pobliżu przebiega sieć elektroenergetyczna oraz sieć wodociągowa;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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. Ustalona w § 18 projektu planu stawka procentowa jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosząca 1% mieści się w granicach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym wysokość opłaty nie może przekroczyć 30% wzrostu wartości nieruchomości. Przyjęcie niskiej stawki wynika z charakteru ustaleń planu miejscowego, które w znacznej mierze porządkują istniejący sposób zagospodarowania terenu oraz nie powodują istotnego wzrostu wartości nieruchomości. Ponadto ustalenie symbolicznej stawki opłaty planistycznej ma na celu wspieranie rozwoju inwestycyjnego na obszarze objętym planem oraz ograniczenie barier w obrocie nieruchomościami, co pozostaje zgodne z polityką przestrzenną gminy. Zmiana wysokości stawki procentowej z 30% na 1% została wprowadzona na etapie prac nad projektem uchwały, w wyniku ustaleń podjętych przez Radnych podczas posiedzenia komisji Rady Gminy poprzedzającego sesję, na której procedowana jest niniejsza uchwała. Przyjęcie symbolicznej stawki sprzyja wspieraniu rozwoju inwestycyjnego oraz ograniczeniu barier w obrocie nieruchomościami, co pozostaje zgodne z prowadzoną przez gminę polityką przestrzenną.

Przewodniczący Rady Gminy

Mieczysław Urbański