

Uchwała Nr
Rady Gminy Chełmno
z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w sąsiedztwie drogi gminnej nr 060123C w miejscowości Klamry.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, poz.680, poz.1668, poz.1847, z 2026 r. poz. 24) oraz uchwały Nr XXXIX/343/24 Rady Gminy Chełmno z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego sąsiedztwie drogi gminnej nr 060123C w miejscowości Klamry, po stwierdzeniu, że 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., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego sąsiedztwie drogi gminnej nr 060123C w miejscowości Klamry, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar o powierzchni 5,17 ha, którego granice przedstawia załącznik graficzny do planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający część graficzną planu,
- 2) załącznik nr 2 zawierający 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;
- 3) załącznik nr 3 zawierający dane przestrzenne do planu.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol terenu;
- 5) wymiarowanie;
- 6) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 7) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia graficzne w części graficznej planu nie wymienione w ustępie 1 są oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym należy lokalizować budynki oraz wiaty i altany, z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast takie części budynku jak balkony, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie o więcej niż 2,0m;

- 2) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce naziemne o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 3) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. W granicach obszaru objętego planem wydzielono liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MNW-MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 4) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) obszar objęty planem znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego zgodnie z mapami opracowanymi przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej - Państwowy Instytut Badawczy (stan na 2019 r.) na zlecenie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w obszarze zagrożonym podtopieniami na skutek podniesienia się zwierciadła wód podziemnych według Państwowego Instytutu Geologicznego;
- 3) możliwość występowania podtopień należy uwzględnić przy realizacji zabudowy stosując odpowiednie technologie budowy zapewniające bezpieczeństwo i trwałość obiektów.;
- 4) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV wyznacza się pasy technologiczne o szerokości 14m (po 7,0m od osi w obie strony), w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) budowa oraz przebudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zaopatrzenie w wodę pitną oraz do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych do:
 - a) przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - b) zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z indywidualnych źródeł energii odnawialnej;
- 5) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz lub z sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obsługa terenów w zakresie sieci telekomunikacyjnej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 9) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi: do gruntu lub do zbiorników z możliwością wykorzystania do nawadniania powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 9. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu:
 - a) obszar objęty planem nie znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - b) obszar objęty planem znajduje się w granicach zidentyfikowanego krajobrazu oznaczonego kodem 04-314.83-04 według audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego,
 - c) ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:
 - zakaz sytuowania wiat i budynków gospodarczo-garażowych lub części budynków gospodarczo-garażowych przed częścią mieszkalną,
 - stosowanie w obrębie jednej działki jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
 - nakaz stosowania tynków w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,
 - nakaz stosowania pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze,
 - b) dopuszcza się towarzyszące wiaty i budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe w formie wolnostojącej, wbudowanej lub połączonej z budynkiem mieszkalnym;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) tereny znajdują się w granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) w granicach terenów ustala się maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 20%,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 25%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 40%,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 35%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: 0,005-0,5,
 - d) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością podpiwniczenia,
 - e) wysokość wiat i budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 4,5 m,
 - f) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,8 m powyżej poziomu terenu,
 - g) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych ustala się dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
 - dla wiat i budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych ustala się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - h) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy z terenami komunikacyjnymi, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - i) ustala się wymóg zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej w liczbie:
 - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, poza miejscami garażowymi,
 - tereny nie wymagają zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) obsługa komunikacyjna terenów z projektowanych dróg wewnętrznych oraz istniejącej drogi gminnej nr 060123C;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy wolnostojącej minimum 900 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej minimum 700 m².
- 8) dla terenów ustala się stawkę procentową w wysokości 1%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 10. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 5MNW i 6MNW:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu:
 - a) obszar objęty planem nie znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - b) obszar objęty planem znajduje się w granicach zidentyfikowanego krajobrazu oznaczonego kodem 04-314.83-04 według audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego,
 - c) ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:
 - nakaz sytuowania budynku gospodarczo-garażowego lub części budynku gospodarczo-garażowej przed częścią mieszkalną,
 - stosowanie w obrębie jednej działki jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
 - nakaz stosowania tynków w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,
 - nakaz stosowania pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

- b) dopuszcza się towarzyszące wiaty i budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe w formie wolnostojącej, wbudowanej lub połączonej z budynkiem mieszkalnym;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) tereny znajdują się w granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych,
- b) w granicach terenów ustala się maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: 0,005-0,4,
- d) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością podpiwniczenia,
- e) wysokość wiat i budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 4,5 m,
- f) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,8 m powyżej poziomu terenu,
- g) geometria dachów:
- dla budynków mieszkalnych ustala się dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
 - dla wiat i budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych ustala się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
- h) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy z terenami komunikacyjnymi, zgodnie z częścią graficzną planu,
- i) ustala się wymóg zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej w liczbie:
- minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, poza miejscami garażowymi,
 - tereny nie wymagają zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) obsługa komunikacyjna terenów z drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².
- 8) dla terenów ustala się stawkę procentową w wysokości 1%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.
- 2) zasad kształtowania krajobrazu: nie ma potrzeby ustalania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren znajduje się w granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wydziela się teren pod poszerzenie drogi dojazdowej o szerokości 2,5 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
- b) budowa drogi zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
- 5) dla terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 0%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1KR, 2KR i 3KR:

- 1) przeznaczenie terenów: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 2) zasad kształtowania krajobrazu: nie ma potrzeby ustalania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: tereny znajdują się w granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wydziela się tereny pod projektowane drogi wewnętrzne o szerokości 8,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) budowa dróg zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
- 5) dla terenów ustala się stawkę procentową w wysokości 0%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

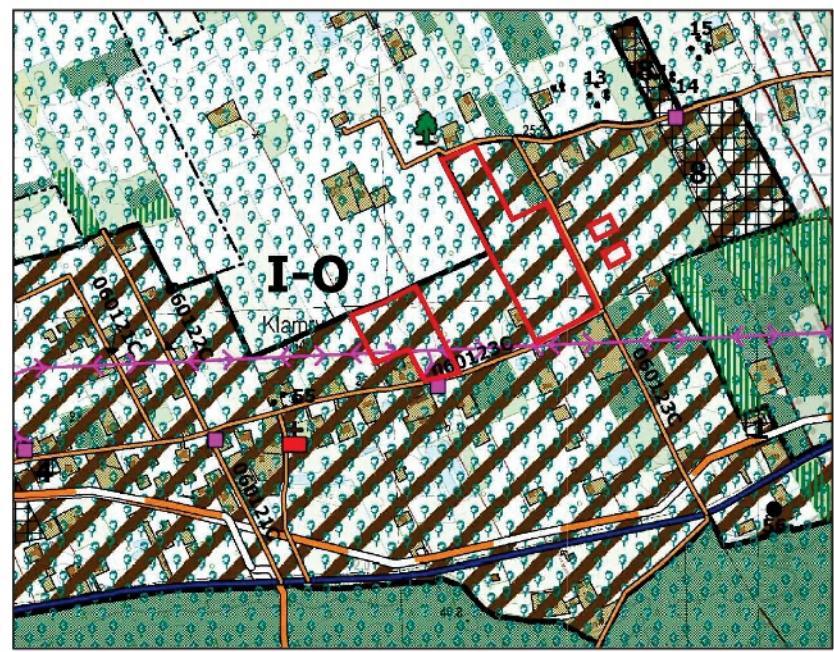
Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmno

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

§ 15. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Chełmno.

Przewodniczący Rady Gminy



granica opracowania planu

- LEGENDA:**
- KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW
- LO STREFA INWESTYCYJNO - OSADNICZA
 - RF STREFA ROLNICZO - PRZYRODNICZA
- UŻYTKOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW
- TEREN ZABUDOWANY - ZURBANIZOWANY
 - TEREN AKTYWIZACJI GOSPODARZEJ W TYM WYNIKAJĄCY Z OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
 - TEREN PREDYSPONOWANY DO ZABUDOWY W TYM W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - TEREN ROLNY
- ŚRODOWISKO I JEGO ZASOBY, OCHRONA PRZYRODY, KRAJOBRAZ, W TYM KRAJOBRAZ KULTUROWY
- KORYTARZ EKOLOGICZNY
- UKŁAD KOMUNIKACYJNY
- DROGA POWIATOWA WRAZ Z NUMERACJĄ
 - DROGA GMINNA WRAZ Z NUMERACJĄ
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- LINIA NAPIEWIETRZNA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
 - STACJA TRANSFORMATOROWA
 - GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

OZNACZENIA: USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1MNW** symbol terenu
- 10.0 wymiarowanie
- ▨ pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MNW** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-MNB** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- KDD** teren drogi dojazdowej
- KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

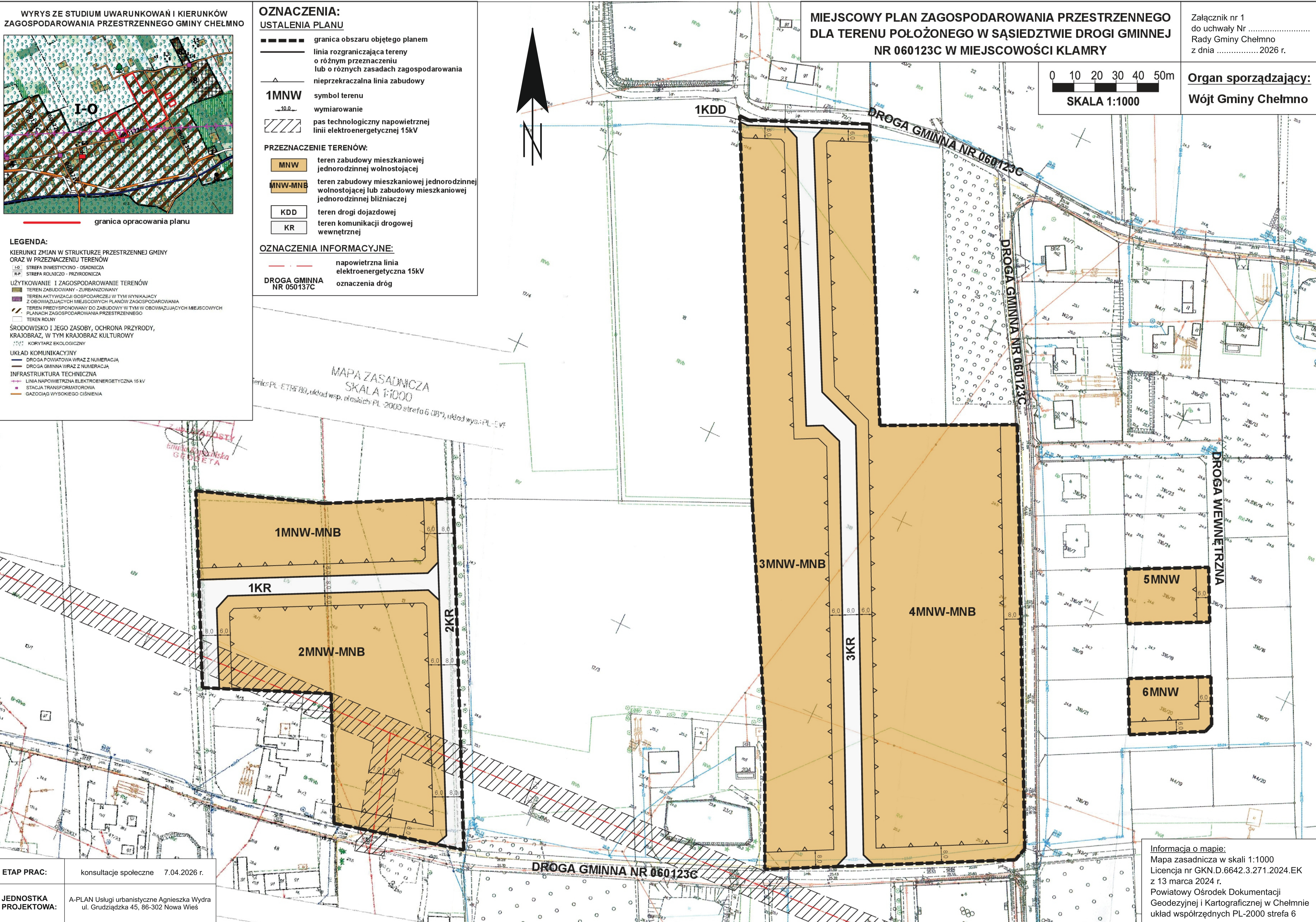
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV
- DROGA GMINNA NR 050137C** oznaczenia dróg

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W SĄSIEDZTWIE DROGI GMINNEJ NR 060123C W MIEJSCOWOŚCI KLAMRY

Załącznik nr 1 do uchwały Nr Rady Gminy Chełmno z dnia 2026 r.

0 10 20 30 40 50m
SKALA 1:1000

Organ sporządzający:
Wójt Gminy Chełmno



MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000
liczba: PL-ETRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-117

ETAP PRAC:	konsultacje społeczne 7.04.2026 r.
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:	A-PLAN Usługi urbanistyczne Agnieszka Wydra ul. Grudziądzka 45, 86-302 Nowa Wieś

Informacja o mapie:
Mapa zasadnicza w skali 1:1000
Licencja nr GKN.D.6642.3.271.2024.EK z 13 marca 2024 r.
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Chełmnie
układ współrzędnych PL-2000 strefa 6

Uzasadnienie
do Uchwały Nr
Rady Gminy Chełmno
z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego sąsiedztwie drogi gminnej nr 060123C w miejscowości Klamry**

Zgodnie z art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Wójt Gminy Chełmno sporządza uzasadnienie do rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego sąsiedztwie drogi gminnej nr 060123C w miejscowości Klamry.

Rada Gminy Chełmno uchwałą Nr XXXIX/343/24 z dnia 4 kwietnia 2024 r. postanowiła o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego sąsiedztwie drogi gminnej nr 060123C w miejscowości Klamry, w której ustalono granice obszaru objętego planem.

Aktualnie, na omawianym obszarze nie ma obowiązującego planu miejscowego.

Celem sporządzenia miejscowego planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, w tym kształtowania zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, wynikających ze specyfiki zagospodarowania obszaru oraz jego położenia.

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 2023r.

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Uwzględniono poprzez zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Wprowadzono zapisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

3) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Teren objęty planem stanowi obszar upraw rolnych we wsi Klamry. Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej a także parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, nawiązujących do niskiej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej występującej w sąsiedztwie.

4) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin.

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Grunty rolne przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o

ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 82). W granicach planu nie występują grunty leśne oraz złoża kopalin.

5) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach planu nie ma obiektów i terenów wymagających ochrony.

6) 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 ze zm.).

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. W planie ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów zagrożonych podtopieniami oraz narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego oraz ograniczenia w użytkowaniu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych należy uwzględnić na etapie realizacji ustaleń planu poprzez projektowanie i realizację terenów komunikacji oraz zabudowy uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, wynikające z przepisów odrębnych.

Konsultacje społeczne prowadzone były z zapewnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami w rozumieniu przepisów odrębnych.

7) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przeznaczenie terenów oraz zasady zagospodarowania ustalono w oparciu o istniejące uwarunkowania, w tym stan zagospodarowania terenów oraz aktualne potrzeby mieszkańców i przedsiębiorców. Ustalenia planu podnoszą walory ekonomiczne przestrzeni, pozwalając na rozwój zabudowy jednorodzinnej w oparciu o ustalenia planu, które gwarantują zapewnienie ładu przestrzennego.

8) Prawo własności.

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prywatnych. Zgodnie z art. 6 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”. W projekcie planu nie wprowadzono innych sposobów tymczasowego zagospodarowania terenów.

9) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania planu nie ma zlokalizowanych dróg publicznych, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

10) Potrzeby interesu publicznego.

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

11) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

12) Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz art. 1, ust. 2, pkt. 12 Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt Gminy Chełmno w dniu 24.06.2024 r. zawiadomił mieszkańców poprzez obwieszczenie, które ukazało się na BIP Gminy Chełmno, tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Chełmno oraz ogłoszenie w prasie o podjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu i o możliwości składania wniosków do projektu planu.

Dnia 1.12.2025 r. Wójt Gminy Chełmno zawiadomił mieszkańców poprzez obwieszczenie, które ukazało się na BIP Gminy Chełmno, tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Chełmno oraz ogłoszenie w prasie o rozpoczęciu konsultacji społecznych do projektu planu i możliwości składania uwag do projektu planu.

W obwieszczeniach zawarto informacje szczegółowe na temat form, terminów i miejsc zbierania wniosków i uwag, w tym również w formie elektronicznej.

Z uwagi na potrzebę wprowadzenia zmian w wysokości stawek opłaty planistycznej projekt planu poddano ponownie konsultacjom społecznym.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej gminnej sieci wodociągowej uzbrojonej w zasuwę i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

14) Potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu. W granicy opracowania nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

15) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

W planie nie grunty rolne niskich klas bonitacyjnych przeznaczono pod rozwój zabudowy jednorodzinnej.

16) 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.

W przedłożonym projekcie planu ustalono przeznaczenie terenu, określając jednocześnie sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważąc 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.

Analizy środowiskowe zawiera prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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.

17) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

- a) pod projektowaną zabudowę przeznaczono w planie tereny zlokalizowane w sąsiedztwie istniejącej drogi gminnej;

- b) projektowana zabudowa zlokalizowana została w sąsiedztwie drogi gminnej i powiatowej, w odległości 600m od przystanku miejskiej komunikacji zbiorczej łączącej Klamry z terenem miasta Chełmno, gdzie czas dojazdu do granic miasta wynosi 5min;
- c) ruch pieszy i rowerowy odbywa się w pasie drogi gminnej o niskim natężeniu ruchu, która łączy się ze ścieżką pieszo-rowerową prowadzącą do miasta Chełmno;
- d) zabudowa planowana jest w sąsiedztwie dróg, w których znajdują się sieci infrastruktury technicznej niezbędne dla realizacji zabudowy mieszkaniowej: sieć elektroenergetyczna, wodociąg i sieć telekomunikacyjna. Miejscowość Klamry z uwagi na to, że bezpośrednio przylega do granic miasta oraz posiada dobrze wykształcony układ komunikacyjny dróg gminnych zbierających ruch do drogi powiatowej, wykazuje intensywny rozwój zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chełmno 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 aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Chełmno ustala wieloletni program działań planistycznych dla terenu gminy Chełmno. W programie zawarto potrzebę sporządzenia w pierwszej kolejności miejscowych planów dla obrębów Kałdus, Klamry, Nowe Dobra i Podwiesiek ze względu na największy udział zamierzeń inwestycyjnych.

Uniwersalne projektowanie, zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. 1411 ze zm.), 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. Procedura planistyczna prowadzona była z wykorzystaniem środków komunikacji cyfrowej zapewniając dostęp do informacji i możliwość składania wniosków i uwag do planu i prognozy oddziaływania na środowisko drogą cyfrową. Wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej będą realizowane na etapie projektowania i realizacji inwestycji.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W granicach planu nie występują nieruchomości gminne przeznaczone do sprzedaży. W projekcie planu zaprojektowano poszerzenie drogi gminnej nr 060123C, co będzie wymagało wykupu przez gminę gruntów, stanowiących własność osób fizycznych.

W granicach obszaru objętego planem ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 1% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w wysokości 0% dla terenów komunikacji drogowej. Prognozuje się wzrost cen nieruchomości, a w związku z tym możliwość naliczenia opłaty planistycznej.

Tereny w granicach opracowania objęte są obowiązkiem podatkowym wynikającym z przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Wzrostu wpływów podatkowych w postaci podatków od nieruchomości można spodziewać się po wybudowaniu i oddaniu do użytkowania nowych budynków.