

Projekt

z dnia 4 listopada 2021 r.  
Zatwierdzony przez .....

240

RADA MIEJSKA CHEŁMŻY  
wpłynęło dnia

2021 -11- 0 5

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY**

Podpis .....

z dnia 3 listopada 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,  
w zakresie lokalizacji odnawialnego źródła energii.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r. poz. 1372 i 1834), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922 i 1873), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w uchwale nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie lokalizacji odnawialnego źródła energii, stanowiącą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu położonego pomiędzy ul. Chełmińskie Przedmieście oraz północnymi granicami administracyjnymi miasta, przyjętego uchwałą nr XXII/131/08 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 29 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 156, poz. 2427), zwaną dalej planem.

2. Podstawę do sporządzenia planu stanowi uchwała Nr XX/162/20 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 6 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie lokalizacji odnawialnego źródła energii.

3. Rysunek planu stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określa granice obszaru objętego planem.

§ 2. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem terenu składającym się z numeru porządkowego i oznaczenia literowego.

§ 4. 1. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera:

- 1) oznaczenia, które stanowią obowiązujące ustalenia planu oraz oznaczenia informacyjne;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmża.

2. Oznaczenia na rysunku planu stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu składającym się z numeru porządkowego i oznaczenia literowego;
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

### **§ 5. Ustalenia dla terenu 1 EF:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren elektrowni fotowoltaicznej,
  - b) teren stanowi strefę ochronną związaną z przeznaczeniem terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: w terenie dopuszcza się elektrownię fotowoltaiczną o mocy przekraczającej 100 kW, w tym w szczególności:
  - a) panele fotowoltaiczne,
  - b) stacje transformatorowe,
  - c) infrastrukturę naziemną i podziemną, związaną z konstrukcją nośną paneli,
  - d) inne niezbędne elementy, związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej,
  - e) zieleni urządzoną,
  - f) uprawy polowe,
  - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z instalacją fotowoltaiczną;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: 0,00-0,01,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: określa się,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 10%,
  - d) wysokość zabudowy, w tym paneli fotowoltaicznych: maksymalnie 5,0 m,
  - e) gabaryty stacji transformatorowej:
    - jedna kondygnacja,
    - dach płaski,
  - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały,
  - g) miejsca parkingowe, w tym przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność komunikacyjna z drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu,
  - b) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy,
  - c) odprowadzanie ścieków: nie dotyczy,
  - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zaopatrzenie w energię ciepłą: nie dotyczy,
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - h) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy,
  - i) zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy,
  - j) należy zapewnić dostęp (faktyczny i prawny) do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 10%.

#### **§ 6. Ustalenia dla terenów 2 Z, 3 Z, 5 Z:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zakaz przekształceń środowiska, a w szczególności zmian stosunków wodnych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nie występuje potrzeba określania;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;

13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 10%.

#### **§ 7. Ustalenia dla terenu 4 R:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nie występuje potrzeba określania;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 10%.

#### **§ 8. Ustalenia dla terenu 6 WS:**

- 1) przeznaczenie terenów: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zakaz przekształceń środowiska, a w szczególności zmian stosunków wodnych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;

- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej: nie występuje potrzeba określania;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 9.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmży.

**§ 10.** W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXII/131/08 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 29 października 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu położonego pomiędzy ul. Chełmińskie Przedmieście oraz północnymi granicami administracyjnymi miasta (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 156, poz. 2427).

**§ 11. 1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Miasto Chełmża.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Chełmży

z dnia 3 listopada 2021 r.

Zalacznik1.pdf

**rysunek planu**

Województwo kujawsko-pomorskie  
Powiat: toruński  
Jednostka ewidencyjna: 04/511/Chelmo  
Dzielnica: 0008, Obręb: 08  
Działka: 72

*Wzrostek 24.02.2021*

**GEODETA**  
USŁUGI GEODEZYJNE  
Jerzy Głomski  
87-140 Chelmo  
ul. Gen. Wł. Sikorskiego 1 m.7  
ipragnipol@wp.pl  
81 238 11 55

MAPA ZASADNICZA  
SKALA 1:1000

Likwidacja: PL-ETRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000, siatka: 6 08", układ wys.: PL-KRONGG-NH



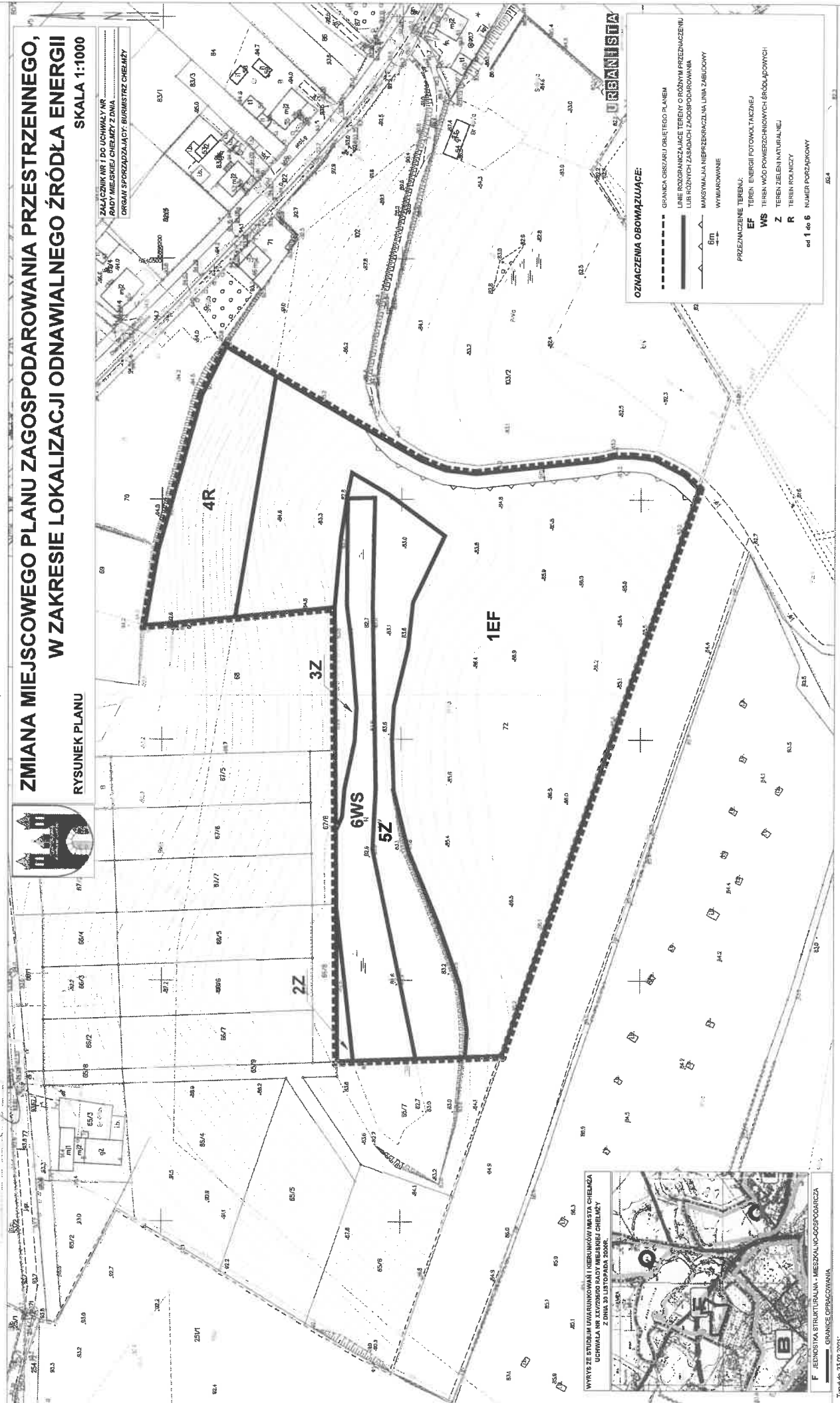
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W ZAKRESIE LOKALIZACJI ODNAWIALNEGO ŹRÓDŁA ENERGII

RYСУNEK PLANU

SKALA 1:1000

ZŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR  
RADY MIEJSCOWOŚCI CHELMY Z DNIA  
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: BURMISTRZ CHELMY

Na służy do celów projektowych.



**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

- GRANICA OBSZARU OBIEKTOWO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- LINE ROZNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAXIMALNA NIEPRZECIĄCZALNA LINIA ZABUDOWY WYMIAROWANE

PRZEZNACZENIE TERENU:  
**EF** TEREN ENERGII FOTOWOLTAJCZNEJ  
**WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDCIĄCZYCH  
**Z** TEREN ZIELENI NATURALNEJ  
**R** TEREN ROLNICZY

od 1 do 6 NUMER PORZĄDKOWY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW MIASTA CHELMY  
UCHWAŁA NR 100/2018 Z DNIA 30 LISTOPADA 2018

F JEDNOSTKA STRUKTURALNA - MIEJSKO-WOSPODARCZA  
— GRANICE OPRACOWANIA

Załącznik nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Chełmży

z dnia 3 listopada 2021 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie odnawialnego źródła energii.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2021 r., poz. 741), rada gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

W obwieszczeniu z dnia 1 września 2021 r. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożono do publicznego wglądu w dniach od **13 września 2021 r. do dnia 12 października 2021 r.** Dnia 20 września 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia **30 października 2021 r.**

Stwierdza się, że nie wpłynęły żadne uwagi do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym nie występuje potrzeba ich rozstrzygnięcia.



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie lokalizacji odnawialnego źródła energii.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), rada gminy rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), zadania własne gminy. W szczególności do zadań własnych należą sprawy m.in.:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
- 4) zieleni gminnej i zadrzewień.

2. Na obszarze objętym zmianą planu zagospodarowania będzie realizowana inwestycja z zakresu lokalizacji odnawialnego źródła energii. Inwestycje należące do zadań własnych gminy przy realizacji niniejszej inwestycji nie występują.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in.: Ustawą o gospodarce nieruchomościami, Ustawą Prawo Budowlane, Ustawą Prawo ochrony środowiska;
- 2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji oraz odbioru energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w Ustawie Prawo Energetyczne oraz Ustawie o odnawialnych źródłach energii.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ), przy czym przychody i wydatki (w tym nazwę zadań inwestycyjnych i źródło ich finansowania), ustalane są corocznie w uchwale budżetowej.

## Uzasadnienie

### Uzasadnienie

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie lokalizacji odnawialnego źródła energii.

Plan miejscowy zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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.

Dnia 6 listopada 2020 r. Rada Miejska Chełmży uchwałą nr XX/162/20, przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie lokalizacji odnawialnego źródła energii.

Zmiana planu została opracowana zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Dla terenu zlokalizowanego w granicach obszaru objętego zmianą planu, obowiązują ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego pomiędzy ul. Chełmińskie Przedmieście oraz północnymi granicami administracyjnymi miasta, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej Chełmży numer XXII/131/08 z dnia 29 października 2008 r., (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 156, poz. 2427). Obszar jest oznaczony na rysunku planu symbolem 7 Z i 5 WS. Przeznaczeniem terenu o symbolu 7 Z jest teren zieleni naturalnej, natomiast przeznaczeniem terenu o symbolu planu 5 WS jest teren wód powierzchniowych śródlądowych.

Po dokonaniu analizy materiałów planistycznych stwierdzono, iż projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania terenu nie narusza ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, przyjętym uchwałą nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r. Niniejszy teren znajduje się w jednostce strukturalnej „F” – Chełmińskie Przedmieście, którym kierunkiem rozwoju przestrzennego jest funkcja mieszkalno – gospodarcza. Zmiana planu spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W zmianie planu uwzględniono:

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

Ustalenia zmiany planu zawierają zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, które ustalono w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania oraz możliwości rozwoju, dla przedmiotowych działek i terenów sąsiednich, co zapewnia zachowanie ładu przestrzennego;

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W granicach opracowania zmiany planu zostały przedstawione ustalenia, umożliwiające realizację inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej w postaci paneli. Obszar opracowania nie jest objęty żadną formą ochrony prawnej w zakresie ochrony przyrody. Ze względu na kształt paneli słonecznych (płaskie prostokąty) oraz instalację tego typu urządzeń w krajobrazie, elektrownia odznaczać się będzie jako odpowiedniej wielkości, jednobarwna, powierzchnia o metaliczno – szara. Wprowadzone parametry zagospodarowania pozwalają zachować walory architektoniczne i krajobrazowe.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Warunki geologiczno – inżynierskie, na terenie objętym zmianą planu zagospodarowania są niezbyt korzystne dla realizacji budownictwa. Występujące na powierzchni grunty niespoiste posiadają słabą nośność, wody gruntowe zalegają na głębokości większej niż 2,0 m, a spadki w terenie nie przekraczają 8%. Obszar objęty zmianą planu zagospodarowania jest obecnie częściowo użytkowany rolniczo. Występują tu grunty rolne R IVa użytkowane łąki ŁIV oraz nieużytek N.

W granicach obszaru zmiany planu nie występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, nie ma również chronionych gruntów rolnych ani leśnych. Strefa buforowa wzdłuż granicy południowej od wyznaczonego w projekcie terenu zieleni naturalnej oraz drogi gruntowej, wykonana zostanie poprzez zastosowanie nasadzeń krzewów. Rozważa się również zastosowanie krzewów owocowych, dzięki którym tworzone są odpowiednie warunki do bytowania i żerowania różnych gatunków zwierząt takich jak ptaki czy owady. Przedsięwzięcie polegające na budowie instalacji fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą niewątpliwie ma wpływ na bioróżnorodność. Wpływ ten ogranicza się poprzez stosowanie zabiegów kompensacyjnych, które pojawiają się dość szybko. Niektóre owady zasilające obszar inwestycji mogą zwiększyć swoją liczebność, wiąże się to z ograniczeniem całkowitym intensywnych zabiegów agrotechnicznych, stosowania pestycydów etc.. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały zaplanowane poprzez umożliwienie realizacji inwestycji wykorzystujących odnawialne źródła energii, zmniejszając jednocześnie wykorzystywanie źródeł tradycyjnych.

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

Na terenie objętym sporządzeniem zmiany planu zagospodarowania nie odnotowano występowania nieruchomości zabytków archeologicznych ani innych obiektów, podlegających ochronie. W przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub kopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Zagospodarowanie działki oraz budowa obiektów, podlega przepisom odrębnym zawierającym szczegółowe wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych;

#### 6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Na rzeczonym terenie istnieje staw oraz nieużytkowana łąka. Planowana zmiana planu zagospodarowania wprowadzi na ww. terenie lokalizację elektrowni fotowoltaicznej – odnawialnego źródła energii. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium oraz uwarunkowaniami wynikającymi z zagospodarowania działki i terenów sąsiednich, zmiana planu podnosi walory ekonomiczne przestrzeni. Po wybudowaniu elektrowni fotowoltaicznej, należy się spodziewać wzrostu wpływu podatku do budżetu miasta, wynikającego z funkcji przeznaczenia terenu.

#### 7) Prawo własności.

Ustalenia zmiany planu określono w poszanowaniu prawa własności umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami. Tereny objęte zmianą planu zagospodarowania stanowią własność prywatną. Uwzględniono wnioski właścicieli działek wprowadzono zmiany w zakresie przeznaczenia terenu;

#### 8) Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania zmiany planu nie ma zlokalizowanych dróg publicznych, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;

#### 9) Potrzeba interesu publicznego.

Podczas procedowania projektu zmiany planu zagospodarowania Burmistrz Miasta Chełmży wyważył interes publiczny. Projekt zmiany planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, wyznaczając w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Ponadto w trakcie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, żadna osoba ze szczególnymi potrzebami nie wystąpiła o uwzględnienie jej potrzeb czy uwag.

#### 10) Potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Ustalenia projektu planu zagospodarowania uwzględniają dostępność komunikacyjną z drogi gminnej znajdującej się poza granicami plany, gospodarka odpadami oraz odprowadzenie wód opadowych

i roztopowych powierzchniowo, zgodnie z przepisami odrębnymi, zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Należy zapewnić dostęp (faktyczny i prawny) do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W granicach zmiany planu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: w tym m.in. elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, teletechnicznej;

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie opracowania projektu zmiany planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez możliwość składania wniosków, wglądu do projektu zmiany planu oraz składania uwag do zmiany planu. Burmistrz Miasta Chełmży zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu na etapie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego, jak i na etapie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu. W obwieszczeniu z dnia 1 września 2021 r. wyznaczono termin składania wniosków w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 października 2021 r. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od **13 września 2021 r. do dnia 12 października 2021 r.** Dnia **20 września 2021 r.** odbyła się **dyskusja publiczna** nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia **30 października 2021 r.** Do projektu zmiany planu zagospodarowania, nie wniesiono żadnych uwag;

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Burmistrz Chełmży na każdym etapie procedury planistycznej zapewnia jawność i przejrzystość przez udostępnianie informacji o etapach prac nad projektem zmiany planu w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, na stronie Ministerstwa Środowiska – ekoportalu, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Chełmży oraz przez ogłoszenie w lokalnej gazecie, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej w siedzibie Urzędu Miasta Chełmży;

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, warunki użytkowania z sieci.

Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągu komunalnego. Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Burmistrz Miasta Chełmża ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, rozważał 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.

Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego podjęto w związku z wnioskami właścicieli nieruchomości, którzy planują przeznaczenie działek pod lokalizację paneli fotowoltaicznych. Burmistrz Miasta Chełmży, przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, ustalił zasady zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu, uwzględniające wnioski właścicieli nieruchomości.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chełmża.

Dla Miasta Chełmża przyjęto uchwałę Nr XXXVIII/269/18 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 4 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża. Załącznikiem do wyżej opisanej uchwały jest analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chełmży w latach 2014-2018. Analiza zawiera wieloletni program sporządzania planów miejscowych, w którym wskazano, że zmiany w obowiązujących planach miejscowych będą się odbywały sukcesywnie, w zależności od potrzeb: na wniosek mieszkańców lub w związku z potrzebami tutejszego organu. Do zmiany planu Rada Miejska Chełmży przystąpiła na wniosek właścicieli nieruchomości, którzy planują zagospodarować swoje tereny zgodnie z własnymi potrzebami.

Potrzeba uszanowania prawa własności wynika art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym która stanowi, iż każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania

terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Analiza złożonego wniosku oraz analiza zagospodarowania tego fragmentu miasta, wykazała zasadność opracowania zmiany planu zagospodarowania, dla rzeczonych nieruchomości.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W granicach zmiany planu nie znajdują się grunty komunalne przeznaczone do sprzedaży. Jednocześnie ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10% dla terenów przeznaczonych pod odnawialne źródła energii. Jak wynika z analizy zmian funkcji terenów nie prognozuje się znaczących wzrostów wartości nieruchomości. Wzrostu wpływów podatkowych należy spodziewać się po wybudowaniu i oddaniu do użytkowania odnawialnego źródła energii w postaci paneli fotowoltaicznych.



BURMISTRZ  
mgr Jerzy Czerwiński

