

**UCHWAŁA NR XVII/126/16
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY**

z dnia 1 grudnia 2016 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu przy
ul. Chełmińskiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i poz. 1579), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża przyjętym uchwałą nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu przy ul. Chełmińskiej zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmianą planu objęto obszar w granicach działki ewidencyjnej nr 36, którego granice przedstawia rysunek zmiany planu w skali 1:1000.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek zmiany planu;
- 2) załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 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.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica obszaru zmiany planu;
- 2) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym: 9aMW/MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej;
- 5) oznaczenia dotyczące stref ochrony konserwatorskiej są ustaleniami tylko w granicach obszaru zmiany planu:
 - a) granica strefy „B2” ochrony konserwatorskiej,
 - b) granica strefy „K” ochrony miejskiego krajobrazu kulturowego,
 - c) granica strefy „E” ochrony ekspozycji panoramy miasta,

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są ustaleniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń zmiany planu:

- 1) granice obowiązujących planów miejscowych;
- 2) linie rozgraniczające tereny funkcjonalne w obowiązujących planach miejscowych;
- 3) symbole terenów funkcjonalnych w obowiązujących planach miejscowych;
- 4) nazwy ulic;
- 5) kanał łączący Jezioro Chełmżyńskie z Jeziorem Miałkusz;
- 6) strefa ograniczonego użytkowania – 50m od granicy cmentarza.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) miejscu postojowym (parkingowym) – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięte podstawowe lico budynku, linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz ogrodzeń, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne itp.;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 9a MW,MN,U

§ 4. Przeznaczenie terenu 9a MW/MN/U:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej;
- 2) dopuszcza się usługi tzw. nieuciążliwe jak handel, usługi fryzjersko-kosmetyczne, medyczne, o charakterze biurowym itp.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem minimalnych odległości od dróg określonych na rysunku zmiany planu jako maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) jeżeli ustalenia zmiany planu przewidują możliwość powstania nowej czy zachowania istniejącej zabudowy, jest to równoznaczne z możliwością dokonywania rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania na funkcję przewidzianą w zmianie planu, remontów, rozbiórek, wymiany i innych działań inwestycyjnych chyba, że dalsze ustalenia zmiany planu stanowią inaczej;
- 3) dopuszcza się nadbudowę budynków do takiej wysokości określonej w §9 pkt 5;
- 4) w przypadku wymiany istniejącej zabudowy lub odbudowy, nowy budynek powinien mieć wysokość i kształt dachu, jaki ustalono w §9 pkt 5 i 6;
- 5) przeznaczenie terenu oznacza, że na obszarze tym dopuszcza się także realizację obiektów i urządzeń towarzyszących, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu lub terenów sąsiednich w ramach istniejącego lub projektowanego sposobu wykorzystania, w tym w szczególności:
 - a) chodników, ścieżek pieszo-rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych, nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu,
 - b) miejsc postojowych oraz infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz budowy ogrodzeń betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego zmianą planu zakazuje się prowadzenia działalności i realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną;
- 2) powierzchnie wolne od zabudowy należy zagospodarować zielenią z rodzimych gatunków drzew i krzewów;
- 3) dla terenu należy zachować dopuszczalne normy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) w granicach obszaru zmiany planu nie występują tereny ani obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obszar objęty zmianą planu znajduje się w strefie „B2” ochrony konserwatorskiej, w której nakazuje się utrzymanie historycznego układu i przebiegu dróg;
- 3) obszar objęty zmianą planu znajduje się w strefie „K” ochrony miejskiego krajobrazu kulturowego, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
 - a) nakazuje się zachowanie historycznego ukształtowania terenu i jego walorów kulturowo-krajobrazowych,
 - b) nakaz dostosowania nowej zabudowy do charakteru, typu, gabarytu i usytuowania zabudowy o wartości historyczno - kulturowej, występującej w sąsiedztwie na zasadzie "dobrego sąsiedztwa"; nowa zabudowa powinna prezentować wysoki poziom architektoniczny, nawiązywać rozwiązaniem elewacji do historycznej zabudowy miasta Chełmża, a jednocześnie mieć znamiona obecnych czasów.
- 4) część obszaru objętego zmianą planu znajduje się w strefie „E” ochrony ekspozycji historycznej panoramy miasta, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
 - a) obszar w granicach strefy obejmuje się ochroną konserwatorską jako przedpole ekspozycji sylwety miasta,
 - b) strefa zapewnia zachowanie odbioru ekspozycji historycznej panoramy miasta z terenów położonych wzdłuż północno-wschodniej linii brzegowej jeziora Chełmżyńskiego.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością prowadzenia remontów, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;
- 2) udział powierzchni zabudowy - maksimum 40%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,5;
- 5) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, lecz nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 6) dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do drogi;
- 7) wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Chełmińskiej poprowadzoną po frontowej granicy działek;
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki;
- 9) dopuszcza się budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m;
- 10) dopuszcza się reklamy, z zastrzeżeniem, że maksymalna powierzchnia reklam wolnostojących nie może przekraczać 2,0 m² i nie mogą być wyższe niż 2,5 m;
- 11) ustala się następujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) dla funkcji usługowej – minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej,
 - c) do zabezpieczenia miejsc postojowych zalicza się również garaże.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obszar objęty zmianą planu obsługuje droga wojewódzka (ul. Chełmińska) znajdująca się poza granicami zmiany planu;

2) w granicach zmiany planu nie projektuje się budowy nowych dróg.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1) jeżeli ustalenia planu opisują istniejącą lub projektowaną infrastrukturę techniczną, oznacza to również możliwość prowadzenia różnych działań inwestycyjnych, w tym np. budowy, rozbudowy, przebudowy, naprawy, odbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się przyłączenie budynków do wodociągu komunalnego;

3) ścieki sanitarne należy odprowadzać do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej;

4) odprowadzenie ścieków deszczowych:

a) wody deszczowe należy odprowadzać do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej, z możliwością magazynowania i wykorzystania do celów gospodarczych;

b) w przypadku braku kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub wykorzystanie ich do celów gospodarczych (np. nawadnianie terenów zieleni) w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;

c) wody deszczowe z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (np. drogi, parkingi) należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub do gruntu po ich odpowiednim podczyszczeniu.

5) energia elektryczna do istniejących i projektowanych budynków zlokalizowanych w granicach zmiany planu zaopatruje istniejąca sieć elektroenergetyczna znajdująca się poza granicami zmiany planu;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło:

a) teren objęty zmianą planu jest zaopatrywany w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem paliw niskoemisyjnych takich jak gaz, olej itp. oraz odnawialnych źródeł energii jak np. pompa ciepła, fotowoltaika,

b) w obszarze objętym planem dopuszcza się objęcie obiektów ze zbiorowych źródeł ciepła, np: ogrzewaniem gazowym z sieci miejskiej, zbiorowych kotłowni;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu telekomunikacji:

a) podłączenie do systemu telekomunikacyjnego należy realizować poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną lub w połączeniu z inną infrastrukturą techniczną,

b) w granicach obszaru wprowadza się zakaz budowy anten i stacji bazowych o wysokości powyżej 10m z uwagi na położenie obszaru objętego zmianą planu w strefie ochrony panoramy miasta i krajobrazu kulturowego;

8) zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami:

a) w zakresie gospodarki odpadami należy przewidzieć miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów w granicach działki, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,

b) odpady komunalne i pozostałe unieszkodliwiać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Dla terenów w granicach obszaru objętego zmianą planu ustala się stawkę procentową w wysokości 10%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 13. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych do 600m² (±5%).

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 14. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w stosunku do obszaru objętego zmianą planu tracą moc ustalenia wynikające z uchwały Nr XLIII/324/10 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 października 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu położonego pomiędzy ulicą Rybaki, Górna, wschodnią granicą administracyjną miasta oraz brzegiem Jeziora Chełmińskiego (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 52, poz. 354).

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmża.

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

§ 17. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Miasta Chełmża.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Janusz Kalinowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/126/16
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 1 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Chełmża, dla terenu przy ul. Chełmińskiej.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U z 2016 r., poz. 778 ze zm.), rada gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
Stwierdza się, że nie wpłynęły żadne uwagi do zmiany projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym nie występuje potrzeba ich rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/126/16
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 1 grudnia 2016 r.

Sposób 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 miasta
Chełmża, dla terenu przy ul. Chełmińskiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

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 2016 r. poz. 446), 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 planem miejscowym nie będzie realizowana inwestycja z zakresu budowy drogi oraz infrastruktury technicznej.

RYSUNEK ZMIANY PLANU



OZNACZENIA INFORMACYJNE

granice obowiązujących planów miejscowych

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania
w obowiązujących planach miejscowych
symbole terenów funkcjonalnych
w obowiązujących planach miejscowych
nazwy ulic
- ul. 3 Maja
- kanal Jezioro Chelmżyńskie z Jeziozem Miałkusz
strefa ograniczonego użytkowania - 50 m od granicy cmentarza

kanal łączący Jezioro Chełmżyńskie z Jeziorem Miałkusz

- strefa ograniczonego użytkowania - 50 m od granicy cmentarza



A. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
DZIAŁ WOJNY

- [illegible]

Uzasadnienie

do uchwały nr XVII/126/16 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 1 grudnia 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża,

dla terenu przy ul. Chełmińskiej.

Dnia 25 lutego 2016 r. Rada Miejska Chełmży uchwałą Nr XII/92/16 przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu położonego pomiędzy ulicą Rybaki, Górną, wschodnią granicą administracyjną miasta oraz brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego przyjętego uchwałą Nr XLIII/324/10 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 października 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 52, poz. 354).

Zmiana planu została opracowana zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zmianami) 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).

Opracowaniem objęto obszar obejmujący działkę nr 36 o powierzchni 0,2253 ha, położoną przy ul. Chełmińskiej w Chełmży, w sąsiedztwie jeziora Chełmżyńskiego. Działka objęta zmianą planu położona jest na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów jako tereny zabudowy mieszkaniowej B. W granicach terenu zmiany planu znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza.

Ustalenia planu nie naruszają 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.

Dla terenu objętego zmianą planu obowiązują ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu położonego pomiędzy ulicą Rybaki, Górną, wschodnią granicą administracyjną miasta oraz brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego przyjętym uchwałą Nr XLIII/324/10 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 października 2010 r. W obecnym miejscowym planie zagospodarowania działka numer 36 jest oznaczona na rysunku planu symbolem 9 MW/MN/U. Przeznaczeniem ww. terenu jest teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej. Do ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania wprowadzone zostały zasady podziału nieruchomości, które uniemożliwiają racjonalne zagospodarowanie ww. nieruchomości. Celem sporządzenia zmiany planu było umożliwienie dokonania podziału działki.

Plan 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.

Ustalenia zmiany planu zawierają zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, które ustalono w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania oraz możliwości rozwoju zabudowy dla przedmiotowej działki i terenów sąsiednich, co zapewnia zachowanie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar objęty zmianą planu położony jest w strefach ochrony konserwatorskiej miejskiego krajobrazu kulturowego oraz ekspozycji historycznej panoramy miasta. W związku z powyższym określono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniające zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych. Wprowadzone parametry zostały zaopiniowane pozytywnie przez miejską komisję urbanistyczno-architektoniczną oraz uzgodnione z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

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

W granicach obszaru zmiany planu nie występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, nie ma również chronionych gruntów rolnych ani leśnych. Powierzchnie wolne od zabudowy, zgodnie z zapisami zmiany planu, należy zagospodarować zielenią z rodzimych gatunków drzew i krzewów. Ponadto w planie zawarto ustalenia nakazujące przyłączenie budynków do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

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

W granicach zmiany planu brak jest obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, ani innych obiektów zabytkowych wymagających ochrony. Działka znajduje się w obszarze, dla którego w obowiązującym miejscowym planie z 2010 r. ustanowiono 3 strefy ochrony konserwatorskiej:

- a) strefa „B2” ochrony konserwatorskiej,
- b) strefa „K” ochrony miejskiego krajobrazu kulturowego,
- c) strefa „E” ochrony ekspozycji historycznej panoramy miasta.

Niniejsza zmiana planu utrzymuje wszystkie strefy ochrony. Dla wymienionych stref ustalono w planie zasady ochrony uzgodnione z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zapewniające ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków.

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

W granicach obszaru objętego zmianą planu zakazuje się prowadzenia działalności i realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną. W zmianie planu ustalono wymóg zachowania dopuszczalnych norm hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie działki oraz budowa obiektów podlega dodatkowo przepisom odrębnym zawierającym szczegółowe wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium oraz uwarunkowaniami wynikającymi z zagospodarowania działki i terenów sąsiednich, zmiana planu utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej. Ustalone zasady zagospodarowania terenu zapewniają ochronę zabytkowego zespołu zabudowy oraz ekspozycji panoramy starego miasta, dzięki czemu pozwalają zachować walory ekonomiczne przestrzeni.

7) Prawo własności.

Ustalenia zmiany planu określono w poszanowaniu prawa własności umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami. Uwzględniono wniosek właściciela działki i wprowadzono zmiany w zakresie zasad podziału, umożliwiając podział działki i racjonalne jej wykorzystanie.

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.

W granicach obszaru zmiany planu nie występują tereny ogólnodostępne, przestrzenie publiczne, tereny komunikacji. Zmiana planu utrzymuje strefy ochrony konserwatorskiej co pozwoli na zachowanie walorów historycznych i krajobrazowych tej części miasta Chełmża.

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

W granicach zmiany planu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: 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 zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu przez możliwość składania wniosków, wglądu do projektu zmiany planu oraz składania uwag do zmiany planu.

Burmistrz Chełmży zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu. W obwieszczeniu z dnia 18 marca 2016 r. wyznaczono 21-dniowy termin składania wniosków. Projekt zmiany planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 30.09.2016 r. do 31.10.2016 r. Dnia 11.10.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 15.11.2016 r. Do projektu 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 Biuletynu Informacji Publicznej urzędu oraz przez ogłoszenie w lokalnej gazecie, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej.

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

Zmiana planu miejscowego w § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągu komunalnego. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2. Burmistrz Miasta Chełmża ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył 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 wnioskiem właściciela gruntu, który wskazywał na brak możliwości podziału działki w oparciu o ustalenia obowiązującego planu. Burmistrz, przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, ustalił zasady zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu, uwzględniając wniosek właściciela gruntu oraz zapewniające ochronę istniejącego krajobrazu kulturowego i panoramy miasta (elementów stanowiących wartość publiczną).

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) w granicach zmiany planu dopuszcza się powstanie nowej zabudowy, która jednak nie wpływa znacząco na wzrost ruchu ;

2) na terenie miasta Chełmża brak jest miejskiej komunikacji zbiorowej;

3) ruch pieszki zapewnia chodnik znajdujący się wzdłuż ulicy Chełmińskiej zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu;

4) planem objęto obszar miasta o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a możliwa nowa zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie zabudowy istniejącej.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chełmża.

Dla Miasta Chełmża przyjęto uchwałę Nr XXXVI/273/14 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 października 2014 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 2010-2014. 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 Miasta. Do zmiany planu Rada Miejska Chełmży przystąpiła na wniosek inwestora, który wskazuje na brak możliwości podziału działki. Potrzeba uszanowania prawa własności wynika z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 6ust. 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 rzeczzonej nieruchomości.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W granicach zmiany planu nie znajdują się grunty komunalne przeznaczone do sprzedaży oraz tereny, które podlegają wykupieniu przez gminę.

Dla terenu w granicach obszaru objętego zmianą planu ustalono stawkę procentową w wysokości 10%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. Z uwagi na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej) nie prognozuje się wzrostu cen nieruchomości, a w związku z tym 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. W przypadku lokalizacji nowej zabudowy możliwy jest wzrost wpływów podatkowych (podatek od budynków).