

**UCHWAŁA NR XXXI/231/18
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY**

z dnia 19 kwietnia 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północno-wschodnim rejonie miasta - część ul. Trakt.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz.130), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) oraz uchwały nr XXII/166/17 z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północno-wschodnim rejonie miasta – część ul. Trakt, 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.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północno-wschodnim rejonie miasta - część ul. Trakt zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmianą planu objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek zmiany miejscowego planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem zmiany planu.

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 objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol terenu;
- 5) wymiarowanie.

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

- 1) orientacyjne linie podziału na działki budowlane;
- 2) nazwy ulic;
- 3) oznaczenia planu obowiązującego w sąsiedztwie:
 - a) granica obszaru objętego zmianą planu;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) symbol terenu.

§ 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 ogólne

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej we wszystkich terenach znajdujących się w granicach obszaru zmiany planu;
- 2) budowa sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się obsługę budynków z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do sieci kanalizacyjnej;
- 5) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników wybieralnych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą planu lub z indywidualnych odnawialnych źródeł energii;
- 7) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach spełniających standardy emisji gazów i pyłów do powietrza w oparciu o przepisy odrębne, a tym samym ograniczające emisję niską;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z indywidualnych źródeł energii o mocy do 100kW;
- 9) obsługa w zakresie telekomunikacji z projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 10) wody opadowe i roztopowe odprowadzić do ziemi w granicach działki budowlanej;
- 11) w granicach działki budowlanej należy zabezpieczyć i urządzić miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji w sposób nie widoczny z ciągów komunikacyjnych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 6. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1MN/U, 3MN/U i 5MN/U:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zabudowa w formie wolnostojącej;
 - 2) dopuszcza się budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczanie budynków;
 - 4) realizacja garaży w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, dobudowane lub wolnostojące.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) ustala się zakaz prowadzenia usług w zakresie: handlu materiałami opałowymi (składy węgla) i budowlanymi składowanymi bez opakowań (składy kruszyw: piach, żwir i inne), naprawy pojazdów, stolarni, warsztatów obróbki metali, usług kamieniarskich, obiektów związanych z przechowywaniem zwłok, skupów złomu, tworzyw sztucznych oraz innych materiałów do recyklingu.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: 35%;
 - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 3) intensywność zabudowy 0,1-0,7;
 - 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w odległości 6m od granicy z ul. Trakt i projektowanymi drogami dojazdowymi;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - 6) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o spadku połaci od 20° do 45°;
 - 7) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru max. 0,6 m powyżej poziomu terenu od strony frontowej budynku, dla budynków podpiwniczonych max. 0,8 m;
 - 8) pokrycie dachów dwu i wielospadowych w kolorze naturalnych brązów, czerwieni i szarości;
 - 9) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych;
 - 10) ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych naziemnych w granicach działki budowlanej:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie, z uwzględnieniem miejsca w garażu,
 - b) dla funkcji usługowej, minimum 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej budynków i terenów przeznaczonych pod prowadzenie działalności oraz minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej (ul. Trakt) lub projektowanych dróg dojazdowych.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000m².
7. Dla terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 10%, 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.

§ 7. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 2MN, 4MN i 6MN:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zabudowa mieszkaniową w formie wolnostojącej;
 - 2) dopuszcza się podpiwniczanie budynków;

3) realizacja garaży w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, dobudowane lub wolnostojące.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: 25%;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;

3) intensywność zabudowy 0,1-0,5;

4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w odległości 6m od granicy z ul. Trakt i projektowanymi drogami dojazdowymi;

5) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;

6) dachy dwu lub wielospadowe o spadku połaci od 20° do 45°;

7) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru max. 0,6 m powyżej poziomu terenu od strony frontowej budynku, dla budynków podpiwniczonych max. 0,8 m;

8) pokrycie dachów w kolorze naturalnych brązów, czerwieni i szarości;

9) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych;

10) ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych naziemnych w granicach działki budowlanej:

a) w liczbie 2 miejsca postojowe na mieszkanie, z uwzględnieniem miejsca w garażu,

b) dla funkcji usługowej realizowanej w oparciu o przepisy odrębne, minimum 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej budynków i terenów przeznaczonych pod prowadzenie działalności oraz minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z projektowanych dróg dojazdowych.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 700m².

7. Dla terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 10%, 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.

§ 8. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga lokalna.

2. Nie ma potrzeby ustalania:

1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

3) zasad kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) wyznacza się pas terenu o szerokości 6m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, pod poszerzenie istniejącej drogi lokalnej;

2) przebudowa drogi oraz budowa skrzyżowania z drogą dojazdową w oparciu o przepisy odrębne;

3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych;

4) dopuszcza się realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;

5) teren nie wymaga określania minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. 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.

§ 9. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 8KDD, 9KDD, 10KDD.

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji publicznej - drogi dojazdowe.

2. Nie ma potrzeby ustalania:

1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

3) zasad kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) wyznacza się pasy terenu o szerokości:

a) 10,0 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, pod projektowane drogi dojazdowe w terenach 9KDD i 10KDD,

b) 5,0m i 10m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, pod projektowaną drogę dojazdową w terenie 8KDD;

2) budowa dróg oraz budowa zjazdów w oparciu o przepisy odrębne;

3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy lokalizowanych na czas realizacji robót budowlanych;

4) dopuszcza się realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;

5) realizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

4. 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.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 10. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w stosunku do obszaru objętego zmianą planu tracą moc ustalenia wynikające z uchwały 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. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmża.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Janusz Kalinowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/231/18
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 19 kwietnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północno – wschodnim rejonie miasta – część ul. Trakt

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2017 r., poz. 1073.), rada gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Wyłożenie zmiany planu zagospodarowania nastąpiło w dniach od 8 stycznia 2018 r. do dnia 6 lutego 2018 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu zagospodarowania odbyło się w dniu 30 stycznia 2018 r.

Stwierdza się, że nie wpłynęły żadne uwagi do zmiany projektu 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 północno – wschodnim rejonie miasta – część ul. Trakt

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), rada gminy 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 2017 r. poz. 1875 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 planem miejscowym będzie realizowana inwestycja z zakresu budowy infrastruktury technicznej – budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej. Inwestycje należące do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, współfinansowane z innych środków, jako część większego zadania inwestycyjnego.

§ 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 o zamówieniach publicznych, Ustawą o samorządzie gminnym, Ustawą Prawo ochrony środowiska;
- 2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w Ustawie Prawo Energetyczne;
- 3) inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej realizowane będą na podstawie Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

§ 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 2016 r. poz. 1870 ze zm.), przy czym:

- 1) przychody i wydatki (w tym nazwę zadań inwestycyjnych i źródło ich finansowania) ustalane są corocznie w uchwale budżetowej;
- 2) źródłem finansowania inwestycji gminnych są w całości lub w części Budżet Gminy, źródła zewnętrzne (np.: fundusze strukturalne Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa, źródła z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej), porozumienia publiczno-prywatne;
- 3) mogą zostać pobrane zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o gospodarce nieruchomościami: opłaty planistyczne oraz opłaty adiacenckie.

Uzasadnienie

do uchwały nr XXXI/231/18 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północno-wschodnim rejonie miasta – część ul. Trakt.

Dnia 22 czerwca 2017 r. Rada Miejska Chełmży uchwałą Nr XXII/166/17 przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu 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.) w północno – wschodnim rejonie ul. Trakt.

Zmiana planu została opracowana zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) 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 działki o numerze geodezyjnym 42, 43 i część działki 14 w obrębie 7, o powierzchni ok. 3.000 ha, położone w Chełmży przy ul. Trakt. Działki objęte zmianą planu położone są na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów jako grunty orne klasy IIIB i IVa oraz nieużytki. Cały obszar objęty zmianą planu jest niezabudowany użytkowany jako teren upraw rolnych.

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 działek w granicach obszaru objętego zmianą planu obowiązują ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, 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.) w północno – wschodnim rejonie ul. Trakt. Planowane do zmiany tereny oznaczone są na rysunku planu symbolem 11Z, 3U/P, 8 KDD i 2 KDL, tj. teren zieleni naturalnej, teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów oraz teren ulic publicznych.

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 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.

Ustalenia zawarte w zmianie planu umożliwiają realizację nowego osiedla usługowo-mieszkaniowego. Wprowadzone parametry dla zabudowy pozwalają zachować walory architektoniczne i krajobrazowe. Utrzymano niski rodzaj zabudowy osiedla, a określone gabaryty budynków (powierzchnia zabudowy, geometria dachu) są kontynuacją parametrów budynków zlokalizowanych wzdłuż ul. Trakt;

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. W uchwale zawarto ustalenia nakazujące przyłączenie budynków do sieci wodociągowej i docelowo do sieci kanalizacyjnej. Wprowadzony został nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach spełniających standardy emisji gazów i pyłów do powietrza w oparciu o przepisy odrębne, a tym samym ograniczające emisję niską. Uchwała dopuszcza lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z indywidualnych źródeł energii o mocy do 100kW;

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 i obszarów wymagających ochrony;

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 podnosi walory ekonomiczne przestrzeni umożliwiając lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

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 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.

W granicach obszaru zmiany planu zaplanowano drogi publiczne zapewniające prawidłowe funkcjonowanie przyszłego osiedla;

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

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 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 27.12.2017 r. wyznaczono 21-dniowy termin składania wniosków. Projekt zmiany planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od **8.01.2018 r.** do **6.02.2018 r.** Dnia **30.01.2018 r.** odbyła się **dyskusja publiczna** nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 21.02.2018 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 § 5 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 planuje przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Burmistrz, przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, ustalił zasady zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu, uwzględniając wniosek właściciela gruntu.

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

1) tereny projektowanej zabudowy, objęte planem zlokalizowane są w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 1619C (ul. Trakt);

2) z uwagi na wielkość miasta, Chełmża nie posiada miejskiej komunikacji publicznej; w odległości 300m od granic obszaru objętego zmianą planu znajduje się przystanek zbiorczej komunikacji autobusowej PKS;

3) ruch pieszcy zapewnia chodnik znajdujący się wzdłuż ulicy Trakt;

4) projektowana zabudowa będzie stanowiła nowe osiedle w granicach administracyjnych miasta, tj. planowana jest nowa zwarta struktura funkcjonalno-przestrzenna.

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 planuje przeznaczenie gruntów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Potrzeba uszanowania prawa własności wynika z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz 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 rzeczoności nieruchomości.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W granicach zmiany planu nie znajdują się grunty komunalne przeznaczone do sprzedaży. Zaplanowano natomiast tereny dróg publicznych o powierzchni ok. 0,62 ha, które podlegają wykupieniu przez gminę. Należy również uwzględnić w budżecie gminy koszty budowy zaplanowanych dróg oraz sieci infrastruktury technicznej do obsługi planowanej zabudowy.

W granicach obszaru objętego planem ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10% dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej oraz 0% dla terenów komunikacyjnych.

Jak wynika z analizy zmian funkcji terenów nie prognozuje się znaczących wzrostów wartości nieruchomości. Prognozuje się wzrost wartości dla terenów, które dotychczas przeznaczone były na cele zieleni (ok 2300 m²). W związku z powyższym prognozuje się ewentualne niewielkie wpływy z tytułu opłaty planistycznej.

Uchwalenie zmiany planu miejscowego skutkować będzie zwiększonymi wpływami podatkowymi do

budżetu gminy o około 12 tys. zł. Dalszego wzrostu wpływów podatkowych należy spodziewać się po wybudowaniu i oddaniu do użytkowania budynków o funkcjach wynikających z przeznaczenia terenu.