

**UCHWAŁA NR VII/66/19
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY**

z dnia 13 czerwca 2019 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu przy ul. Antoniego Depczyńskiego i Chełmińskie Przedmieście.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730), 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. uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu przy ul. Antoniego Depczyńskiego i Chełmińskie Przedmieście, stanowiącą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmża, obejmującego obszar położony pomiędzy ul. Górną, Chełmińskie Przedmieście, Trakt a północno-wschodnią granicą administracyjną miasta, przyjętego uchwałą nr XXIII/191/05 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 23 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 95, poz. 1727), zwaną dalej planem miejscowym.

2. Podstawę do sporządzenia planu miejscowego stanowi uchwała Nr XXXI/232/18 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu przy ul. Antoniego Depczyńskiego i Chełmińskie Przedmieście.

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

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

2. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 3. Ilekcioć 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 miejscowym o określonym przeznaczeniu, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem terenu składającym się z numeru porządkowego i oznaczenia literowego;
- 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta ściana frontowa (lico) budynku; linia ta nie dotyczy schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, podjazdów, które mogą być wysunięte poza linię zabudowy do 1,00 m, a także podziemnych części budynku.

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

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

2. Oznaczenia na rysunku planu miejscowego stanowiące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 5. Ustalenia dla terenu 1KDW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji - droga wewnętrzna;
- 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:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 6,0 m, wraz z narożnym ścięciem i placem nawrotowym, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w terenie należy przewidzieć pieszo-jezdnę albo jezdnię z co najmniej jednostronnym chodnikiem;
- 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:
 - a) teren 1KDW stanowi połączenie z ulicą Antoniego Depczyńskiego,
 - b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 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%.

§ 6. Ustalenia dla terenu 2MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów budowlanych stanowiących zaplecze budowy, niezbędnych w okresie prowadzenia robót budowlanych,
 - b) na działce budowlanej dopuszcza się budowę maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku garażowego garażowo-gospodarczego),
 - c) na działce budowlanej nakaz zastosowania identycznego materiału oraz koloru pokrycia dachów budynków;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki garażowe,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0,2, maksymalna 0,8;
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 40%,
 - e) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m,
 - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) gabaryty i parametry obiektów:
 - budynek: maksymalnie trzy kondygnacje, w tym podpiwniczenie,
 - kształt dachu: dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, o nachyleniu połaci do 45°,
 - h) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach terenu, w ilości minimum 2 miejsca na mieszkanie,
 - i) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500,0 m²;
- 9) 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;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność komunikacyjna z ulicy w terenie IKDW, łączącej się z ulicą Antoniego Depczyńskiego,
 - b) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej kanalizacji sanitarnej,
 - d) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo lub do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych lub zbiorczych źródeł ciepła,
 - g) w przypadku źródeł indywidualnych zaopatrzenie w energię ciepłą tylko przy zastosowaniu technologii bezemisyjnej lub paliw i technologii niskoemisyjnych,
 - h) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej poza obszarem objętym planem stacji transformatorowej, dopuszcza się budowę nowej stacji transformatorowej,
 - i) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

- j) należy zapewnić dostęp (faktyczny i prawny) do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 10%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmży.

§ 8. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXIII/191/05 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmża, obejmującego obszar położony pomiędzy ul. Górną, Chełmińskie Przedmieście, Trakt a północno-wschodnią granicą administracyjną miasta (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 95, poz. 1727).

§ 9. 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Janusz Kalinowski

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

SKALA 1:1000

Układ odwzorzenia: PL + T81-18, układ wsp. prostokątne: 2000, skala: 6 (18°), układ wys.: PL - KRONB5 NH

wykonak 27.04.2018r

[Signature]

Nie służy do celów projektowych



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁMŻY, DLA TERENU PRZY UL. ANTONIEGO DEPCZYŃSKIEGO I CHEŁMIŃSKIE PRZEDMIEŚCIE

RYСУNEK PLANU

SKALA 1/1000

0 25 50m

Załącznik do Uchwały NR VII/66/19 Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 13 czerwca 2019r.

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: BURMISTRZ MIASTA CHEŁMŻY



URBANISTA

KONCEPCJA - październik 2018r. -

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNA NIEPRZERWALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMAROWANIE

PRZEZNACZENIE TERENU:

- 1KDW TEREN KOMUNIKACJI - DROGA WIECZYSTA
- 2MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORÓDZINEJ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/66/19
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 13 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego przy ul. Antoniego Depczyńskiego i Chełmińskie Przedmieście.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2018 r., poz. 1945 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 VII/66/19
Rady Miejskiej Chelmy
z dnia 13 czerwca 2019 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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

Dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chelmy, dla terenu przy ul. Antoniego Depczyńskiego i Chelmińskie Przedmieście

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 2019 r. poz. 506), 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 miejscowego nie będą realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, finansowane z budżetu gminy.

Uzasadnienie

do uchwały nr VII/66/19 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 13 czerwca 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu przy ul. Antoniego Depczyńskiego i Chełmińskie Przedmieście.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z wykonania uchwały Nr XXXI/232/18 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu przy ul. Antoniego Depczyńskiego i Chełmińskie Przedmieście.

Procedura dotyczy zmiany części uchwały Nr XXIII/191/05 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmża, obejmującego obszar położony pomiędzy ul. Górną, Chełmińskie Przedmieście, Trakt a północno-wschodnią granicą administracyjną miasta (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 95, poz. 1727).

Procedura formalno-prawna sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.).

Opracowaniem objęto obszar obejmujący działki o numerach: 12/29, 12/36 w obrębie 09 o łącznej powierzchni 0,5328 ha, położone między ul. Antoniego Depczyńskiego i ul. Chełmińskie Przedmieście w Chełmży.

Działki objęte zmianą planu położone są na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów jako grunty orne klasy IIb oraz grunty orne klasy IIIb zabudowane. Działki nie są zabudowane.

Ustalenia zmiany planu nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża przyjętego uchwałą nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r., według którego tereny objęte zmianą planu przeznaczone są pod mieszkalnictwo.

Planowana zmiana planu miejscowego polega na wprowadzeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie ze złożonym przez właściciela nieruchomości wnioskiem.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

I. Plan spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W projekcie zmiany planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez klasyfikację terenu pod kątem ochrony akustycznej; w granicach obszaru zmiany planu miejscowego nie występują obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody; nie ma chronionych gruntów leśnych, a występujące grunty orne klasy III nie wymagają uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia, ponieważ znajdują się w granicach administracyjnych miasta Chełmży; ponadto wprowadzono nakaz odprowadzania ścieków bytowych do gminnej kanalizacji sanitarnej oraz nakaz zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy ze względu na niewystępowanie;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy i zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, poprzez klasyfikację terenu pod kątem ochrony akustycznej;

6) walory ekonomiczne przestrzeni w taki sposób, że przeznaczenie terenu jest zbliżone w stosunku do dotychczas obowiązującej uchwały w sprawie planu miejscowego:

a) niewielka część terenu była przeznaczona pod usługi podstawowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a obecnie ma być przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zgodnie ze złożonym wnioskiem,

b) pozostała część terenu była przeznaczona pod ogrodnictwo z dopuszczeniem realizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a obecnie ma być przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zgodnie ze złożonym wnioskiem,

przy czym w myśl art. 3 pkt 2a ustawy prawo budowlane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

7) prawo własności poprzez uwzględnienie złożonego przez właściciela nieruchomości wniosku;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie dotyczy ze względu na niewystępowanie dróg publicznych, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego poprzez:

a) określenie w terenie MN, gdzie prawdopodobieństwo wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu jest duże, stawki procentowej służącej do naliczenia opłaty planistycznej w wysokości 10% – zgodnie z przyjętą polityką gminy ma to wyważyć interesy gminy oraz właścicieli nieruchomości objętych planem – celem jest pobudzenie obrotu nieruchomościami oraz szybkie wdrożenie zabudowy nieruchomości (wpływy do budżetu gminy z podatku od nieruchomości),

b) określenie w terenie KDW, gdzie prawdopodobieństwo wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu jest niskie, stawki procentowej służącej do naliczenia opłaty planistycznej w wysokości 0% - zgodnie z przyjętą polityką gminy ma to usprawnić nabycie nieruchomości;

10) potrzeby zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenie zasad rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej; w granicach zmiany planu nie zakazuje się lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, teletechnicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umieszczenie niezbędnych informacji na stronie BIP Gminy Miasto Chełmża oraz w miejscowej prasie i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Chełmży.

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 25 kwietnia 2018 r. wyznaczono 21-dniowy termin składania wniosków. Projekt zmiany planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 20 lutego 2019 r. do dnia 18 marca 2019 r.

Dnia 5 marca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 4 kwietnia 2019 r. Do wyłożonego projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury planistycznej zgodnej z ustawą z dnia 27.03.2010 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa

w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; ponadto na każdym etapie procedury zainteresowane osoby miały możliwość wglądu do dokumentacji i uzyskiwania wyjaśnień od organu sporządzającego projekt planu i urbanisty sporządzającego projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

Burmistrz Chełmży na każdym etapie procedury planistycznej zapewnił jawność i przejrzystość przez udostępnianie informacji o etapach prac nad projektem zmiany planu w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, na słupach ogłoszeniowych na terenie miasta Chełmża, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu, na ekoportalu oraz przez ogłoszenie w lokalnej gazecie, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenie obowiązku zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej; obszar zmiany planu jest położony w zasięgu obsługi wodociągu komunalnego i 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 nieruchomości.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Należy podkreślić, że w rozpatrywanym przypadku spełnione są warunki art. 1 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ:

1) teren objęty zmianą planu miejscowego znajduje się poza ścisłym centrum miasta Chełmży, niezabudowany, znajdują się tu użytki rolne, brak użytków leśnych; obszar o tworzącej się nowej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, gdzie nastąpi uzupełnienie istniejącej zabudowy miejskiej;

2) teren objęty zmianą planu graniczy z ulicą wyposażoną w sieć infrastruktury technicznej: elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazową, telekomunikacyjną; istnieje możliwość podłączenia się do sieci;

3) teren położony jest na obszarze objętym systemem komunikacyjnym istniejących ulic miejskich.

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

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

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

- 3) ruch pieszy zapewnia istniejąca droga, zlokalizowana 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.

II. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chełmża. Dla Miasta Chełmża przyjęto uchwałę Nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r. w sprawie przyjęcia 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 Miasta. Niniejsza zmiana planu jest zgodna z wynikami ww analizy.

Ponadto zgodnie z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, burmistrz miasta przedstawił okresowo – odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku – na sesji rady gminy informacje o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1 – 3 i ust. 5, i wydanych decyzjach, o których mowa w ust. 6 i 7.

Do zmiany planu Rada Miejska Chełmży przystąpiła na wniosek właściciela nieruchomości. 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 rzeczonyj nieruchomości.

III. 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 MN ustalono stawkę procentową w wysokości 10%, a dla terenu KDW – 0%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. W przypadku lokalizacji nowej zabudowy możliwy jest wzrost wpływów podatkowych. Należy podkreślić, że zmiana planu miejscowego nastąpiła na wniosek i zgodnie ze złożonym przez właściciela nieruchomości wnioskiem.

Po przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przeprowadzona została dalsza procedura planistyczna w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w trybie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony w trybie art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 16 ust.7 ustawy o ochronie przyrody oraz zaopiniowany zgodnie z art. 54 ust. 1, art. 57 ust. 1 pkt 2, art. 58 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Uwzględnione zostały wnioski i uwagi organów uzgadniających projekt planu wraz z prognozą.

W trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w związku z prowadzonym postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - został wyłożony do publicznego wglądu projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 20 lutego 2019 r. do 18 marca 2019 r. Stosowne obwieszczenie ukazało się w dniu 7 lutego 2019 r. Wyznaczono debatę publiczną w dniu 5 marca 2019 r. oraz termin składania uwag do dnia 4 kwietnia 2019 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z czym nie było potrzeby rozpatrywania.

Mając na uwadze powyższe podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.