

**UCHWAŁA NR X/94/19
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY**

z dnia 5 grudnia 2019 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego
pomiędzy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Marii Konopnickiej.**

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, 1309, 1696 i 1815), art. 20 ust. 1 i art. 27 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, 730, 1009, 1524, 1716, 1696 i 1815), 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, dla terenu położonego pomiędzy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Marii Konopnickiej, zwaną dalej planem.

2. Niniejszy plan stanowi zmianę uchwały nr VII/69/03 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, obejmującego obszar położony pomiędzy ul. Reja, Toruńską, a południowo-wschodnią granicą administracyjną miasta (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 138, poz. 1897).

3. Podstawę do sporządzenia planu stanowi uchwała Nr IV/31/19 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego pomiędzy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Marii Konopnickiej.

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

§ 2. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 (składający się z dwóch arkuszy) będący integralną częścią planu, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 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;
- 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico (ściana) 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) istniejącej zabudowie do zachowania – należy przez to rozumieć istniejącą zabudowę z możliwością dokonywania rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania i innych działań inwestycyjnych;
- 5) usługach – należy przez to rozumieć różnego rodzaju usługi, w tym również handel o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m², z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska i przedsięwzięć uciążliwych społecznie takich

jak: blacharnie, lakiernie, stolarnie, instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, instalacje do spopielenia zwłok (krematoria), prosektoria.

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

- 1) oznaczenia obowiązujące stanowiące ustalenia planu;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmża.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 5. Ustalenia dla terenu 1MW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zabudowa do zachowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie poziomów hałasu ustala się, że teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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: minimalna 1,0, maksymalna 1,5,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30%,
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m,
 - e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: po elewacji budynku, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
 - f) gabaryty i parametry obiektów:
 - budynek: maksymalnie cztery kondygnacje,
 - kształt dachu: płaski,
 - g) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania realizowanych jako terenowe lub wbudowane w ilości: minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - h) miejsca 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, 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, 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 (ul. Kościuszki),
 - b) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

- d) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło: z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - i) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - j) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii typu kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: 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 wynosi 10%.

§ 6. Ustalenia dla terenu 2MW-U:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - usługi w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - budynki gospodarcze, garażowe,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) istniejąca zabudowa do zachowania, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku zabudowy istniejącej między drogą gminną (ul. Kościuszki) a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązuje zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie poziomów hałasu ustala się, że teren należy do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: przy ul. Toruńskiej 5 znajduje się willa ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków (oznaczona na rysunku planu), dla której obowiązuje:
- a) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego willi w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, to znaczy: zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) zakaz ocieplania elewacji willi,
 - c) kolorystyka elewacji willi stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi (takie jak: odcienie „ciepłej” szarości, naturalnego piasku),
 - d) wszelkie inwestycje mające wpływ na wygląd zewnętrzny willi należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,2, maksymalna 0,9,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 40%,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- d) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m,
- e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej (ul. Toruńskiej) oraz 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (ul. Kościuszki), zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały,
- f) gabaryty i parametry obiektów:
 - budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
 - kształt dachu: jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, o nachyleniu połaci do 45°;
- g) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania realizowanych jako terenowe lub wbudowane w ilości:
 - minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - minimum 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- h) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: w przypadku wystąpienia usług minimum 1 miejsce do parkowania;
- 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, 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 wojewódzkiej (ul. Toruńskiej) oraz drogi gminnej (ul. Kościuszki),
 - b) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło: z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - i) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - j) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii typu kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: 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 wynosi 10%.

§ 7. Ustalenia dla terenu 3MW-U:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - usługi w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - budynki gospodarcze, garażowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa do zachowania, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku zabudowy istniejącej między drogą gminną (ul. Kościuszki) a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązuje zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie poziomów hałasu ustala się, że teren należy do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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: minimalna 0,5, maksymalna 1,3,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 25%,
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m;
 - e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (ul. Kościuszki), zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały,
 - f) gabaryty i parametry obiektów:
 - budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kształt dachu: jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, o nachyleniu połaci do 45°,
 - g) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania realizowanych jako terenowe lub wbudowane w ilości:
 - minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - minimum 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - h) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: w przypadku wystąpienia usług minimum 1 miejsce do parkowania;
- 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, 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 (ul. Kościuszki),
 - b) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,

- c) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło: z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - i) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - j) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii typu kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: 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 wynosi 10%.

§ 8. Ustalenia dla terenu 4MN-U:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,

b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:

- budynki mieszkalne jednorodzinne,
- usługi w parterach budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku,
- budynki gospodarcze, garażowe,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zabudowa do zachowania,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie poziomów hałasu ustala się, że teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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: minimalna 0,2, maksymalna 1,1,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 40%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30%,

d) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m,

e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,0 m od granicy drogi gminnej (ul. Prusa, Konopnickiej, Żeromskiego), zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały,

f) gabaryty i parametry obiektów:

- budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- kształt dachu: jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, o nachyleniu połaci do 45°,

g) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania realizowanych jako terenowe lub wbudowane w ilości:

- minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - minimum 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- h) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: w przypadku wystąpienia usług minimum 1 miejsce do parkowania;
- 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, 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 dróg gminnych,
 - b) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło: z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - i) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - j) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii typu kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: 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 wynosi 10%.

Rozdział 3. **Przepisy końcowe**

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmży.

§ 10. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr VII/69/03 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, obejmującego obszar położony pomiędzy ul. Reja, Toruńską, a południowo-wschodnią granicą administracyjną miasta (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 138, poz. 1897).

§ 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Janusz Kalinowski

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041501_1, Chełmża
Obręb: 0006, Obręb 06
Działka: 37/1, 37/2, 39/4, 39/7

wykonak 11.02.2019r

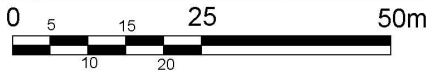
Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ sporządzający państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA TORUŃSKI
Nazwa materiału zasobu	MAPA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0415
Data wykonania kopii	11 LUT. 2019
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

GEODETA

SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-KRON86-NH

Nie służy do celów projektowych



USŁUGI GEODEZYJNE
Jerzy Glama
87.140 Chełmża



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, DLA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI I UL. MARII KONOPNICKIEJ

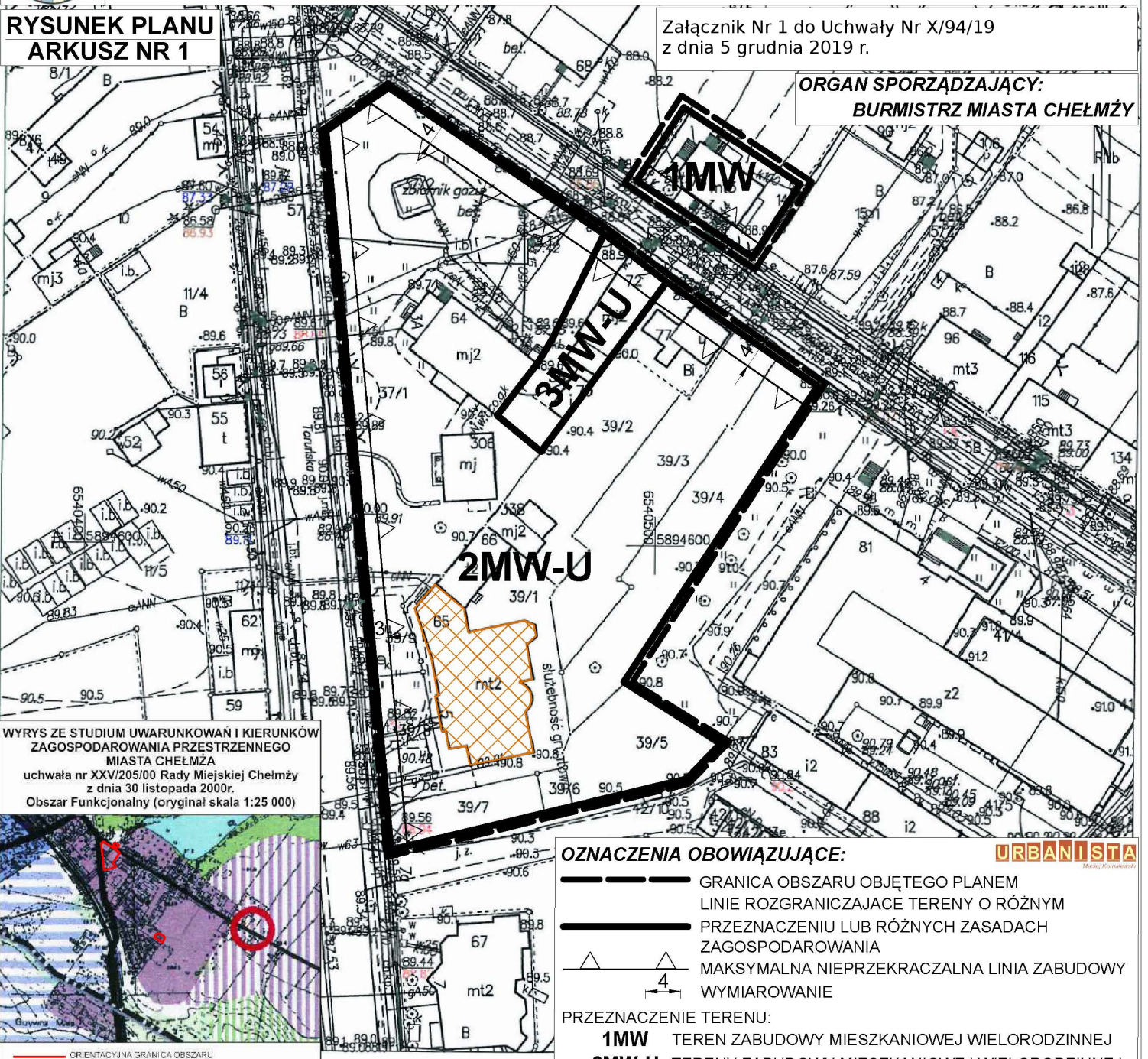
SKALA 1/1000

UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI I UL. MARII KONOPNICKIEJ

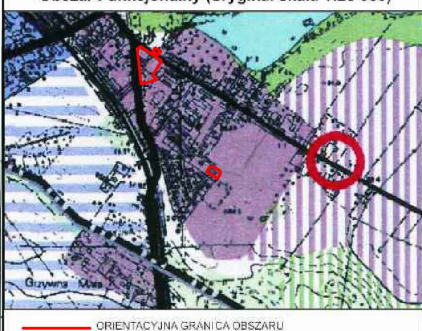
RYSunEK PLANU ARKUSZ NR 1

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/94/19
z dnia 5 grudnia 2019 r.

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:
BURMISTRZ MIASTA CHEŁMŻY



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA CHEŁMŻA
uchwała nr XXV/205/00 Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 30 listopada 2000r.
Obszar Funkcjonalny (oryginał skala 1:25 000)



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

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

PRZEZNACZENIE TERENU:

- 1MW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- 2MW-U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- 3MW-U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG



OBJEKT UJĘTY W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI NIERUCHOMOŚCI

Sporządziła) wydruk: Justyna Szeferka

Id: 57063DCA-0C31-4D0D-9F62-CB2736544A0F. Podpisany

Strona 1 z 1

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: toruński

Jednostka ewidencyjna: 041501_1, Chełmża

Obręb: 0006, Obręb 06

Działka: 62/9, 62/10

Podpisz się zgodnie z niniejszą kopią z treścią materiału
gostrowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Imię i nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	STAROSTA TORUŃSKI
Nazwa materiału zasobu	MAPA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0415.
Data wykonania kopii	11 LUT. 2019
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	GEODETA

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-KRON86-NH

Nie służy do celów projektowych.



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, DLA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI I UL. MARII KONOPNICKIEJ

SKALA 1/1000

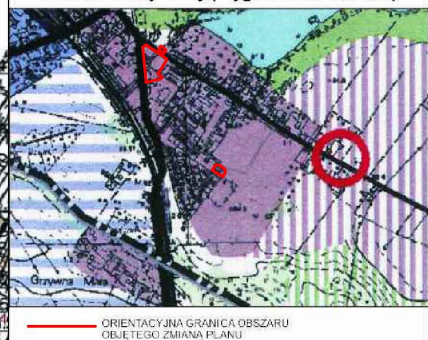
UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI I UL. MARII KONOPNICKIEJ

RYСУNEK PLANU
ARKUSZ NR 2

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/94/19
z dnia 5 grudnia 2019 r.

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: BURMISTRZ MIASTA CHEŁMŻY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA CHEŁMŻA
uchwała nr XXVI/205/00 Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 30 listopada 2000r.
Obszar Funkcjonalny (oryginał skala 1:25 000)



4MN-U

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

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

PRZEZNACZENIE TERENU:

4MN-U

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
Z DOPUSZCZENIEM USŁUG

URBANISTA

wykonak 11.02.2019r

Jerzy Glama
uprawnienia zawodowe
Nr 14299

USŁUGI GEODEZYJNE

Jerzy Glama

87-140 Chełmża

ul. Gen. Wł. Sikorskiego 1 m.7

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/94/19
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 5 grudnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego pomiędzy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Marii Konopnickiej.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2018 r., poz. 1945.), rada gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

W obwieszczeniu z dnia 28.08.2019 r. wyznaczono termin składania wniosków w nieprzekraczalnym terminie do dnia 23 października 2019 r. Projekt zmiany planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od **9 września 2019 r. do dnia 8 października 2019 r.** Dnia 17 września 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 23.10.2019 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, dla terenu położonego pomiędzy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Marii Konopnickiej.

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 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 2019 r. poz. 506 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 kontynuowana 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 X/94/19 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego pomiędzy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Marii Konopnickiej.

Plan miejscowy zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwala 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 24 stycznia 2019 r. Rada Miejska Chełmży uchwałą nr IV/31/19, przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego teren położony pomiędzy ul. Reja, Toruńską a południowo – wschodnią granicą administracyjną miasta. Ww. plan został przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Chełmży nr VII/69/03 z dnia 28 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 138, poz. 1897).

Zmiana planu została opracowana zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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).

Przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostało wywołane wnioskami właścicieli nieruchomości.

Dla działek zlokalizowanych w granicach obszaru objętego zmianą planu obowiązują ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, obejmując obszar położony pomiędzy ul. Reja, Toruńską a południowo – wschodnią granicą administracyjną miasta, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej Chełmży nr VII/69/03 dnia 28 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 138, poz. 1897). Wnioskowane tereny są oznaczone na rysunku planu symbolem U 1, U 2 i UM 2. Przeznaczeniem terenu o symbolu planu U jest teren zabudowy usługowej, natomiast przeznaczeniem terenu o symbolu planu UM jest teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej.

Jak wynika z powyższego, w opracowaniu ujęto obszar obejmujący trzy tereny, które są już zabudowane. Zgodnie z istniejącymi ustaleniami rzeczonoego planu zagospodarowania, wiodącą funkcją terenu jest zabudowa usługowa. Natomiast wnioskowa przez właścicieli zmiana przeznaczenia terenu polegać ma na wprowadzeniu głównie zabudowy mieszkaniowej.

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.

Zmiana planu spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania 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 przedmiotowych działek 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 zabudowy mieszkaniowej. Wprowadzone parametry dla zabudowy pozwalają zachować walory architektoniczne i krajobrazowe. Utrzymano rodzaj zabudowy a określone gabaryty budynków (powierzchnia zabudowy, geometria dachu) są kontynuacją parametrów budynków zlokalizowanych na istniejącym osiedlu;

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 do sieci kanalizacyjnej. Dopuszczono realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii typu kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła o mocy do 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

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

Przy ul. Toruńskiej 5 znajduje się willa ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której obowiązują:

- a) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego willi w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, to znaczy: zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
- b) zakaz ocieplania elewacji willi,
- c) kolorystyka elewacji willi stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi (takie jak odcienie „cieplej” szarości, naturalnego piasku),
- d) wszelkie inwestycje mające wpływ na wygląd zewnętrzny willi należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 przeznaczonych na cele mieszkalno – usługowe 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, zgodnie z potrzebami właścicieli nieruchomości.

7) Prawo własności.

Ustalenia zmiany planu określono w poszanowaniu prawa własności umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami. Uwzględniono wnioski właścicieli działek 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 terenach objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zaplanowano budowy nowych ciągów komunikacyjnych. Obecny stan dróg zapewnia odpowiednią komunikację drogową;

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 i zagospodarowaniu przestrzennym 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 na etapie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego, jak i na etapie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

W obwieszczeniu z dnia 28.08.2019 r. wyznaczono termin składania wniosków w nieprzekraczalnym terminie do dnia 23 października 2019 r. Projekt zmiany planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 9 września 2019 r. do dnia 8 października 2019 r. Dnia 17 września 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 23.10.2019 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 Ministerstwa Środowiska – ekoportalu, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu 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, zgonie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej. Gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

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 wnioskami właścicieli nieruchomości, którzy planują przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Burmistrz, przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, ustalił zasady zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu, uwzględniające wnioski właścicieli nieruchomości..

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

1) tereny objęte zmianą planu zagospodarowania zlokalizowane są w sąsiedztwie drogi gminnej ul. Tadeusza Kościuszki, ul. Toruńskiej i ul. Marii Konopnickiej;

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

3) ruch pieszcy zapewnia chodnik znajdujący się przy ul. Toruńskiej, ul. Tadeusza Kościuszki i Marii Konopnickiej.;

4) projektowana zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie istniejącej zabudowy szczególnie mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej.

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 Miasta. 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.

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 mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

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 budynków o funkcjach wynikających z przeznaczenia terenu.