

**UCHWAŁA NR XIV/109/25
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY**

z dnia 8 maja 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową
wielorodzinną przy ul. Turystycznej w Chełmży.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527) oraz uchwały Nr III/28/24 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przy ul. Turystycznej w Chełmży, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przy ul. Turystycznej w Chełmży, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia część graficzna w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający część graficzną planu;
- 2) załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu 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;
- 4) załącznik nr 4 zawierający dane przestrzenne do planu.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zieleń izolacyjna;
- 5) symbol terenu;
- 6) wymiarowanie;
- 7) przeznaczenie terenu.

2. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ustępie 1 są oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu.

§ 3. Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym należy lokalizować budynki oraz wiaty i altany, z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast takie części budynku jak balkony, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie o więcej niż 2,0m;
- 2) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;

- 3) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 4. W granicach obszaru objętego planem wydzielono liniami rozgraniczającymi jeden teren, zajmujący całą powierzchnię obszaru objętego planem, oznaczony symbolem 1MW z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych w formie kondygnacji podziemnych budynków mieszkalnych oraz jako odrębne obiekty;
- 2) dopuszcza się realizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wyłącznie w poziomie parteru.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach obszaru objętego planem ustala się maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy, na całej długości, zachować istniejący drzewostan oraz uzupełnić dodatkową zielenią izolacyjną o szerokości minimum 5,00 m, za wyjątkiem miejsc przeznaczonych do wjazdu i wyjazdu z nieruchomości.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba ustalania.

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

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny zieleni towarzyszącej zabudowie należy projektować jako ogólnodostępne przestrzenie publiczne.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,9;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych do 10,0 m, z możliwością podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy, inna niż wymieniona w lit „a” w tym m.in. słupy oświetleniowe i infrastruktura techniczna, do 12,0 m;
- 5) geometria dachów:
 - a) płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - b) kierunek kalenic dowolny;
- 6) ustala się linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym planu;
- 7) kolorystyka budynków:
 - a) nakaz stosowania maksymalnie dwóch kolorów na elewacji budynków,
 - b) elewacje tynkowane w jasnych pastelowych odcieniach,

- c) dopuszcza się pokrycia dachowe w kolorze matowym ceglastym, brązowym lub szarym;
- 8) ustala się wymóg zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej w formie parkingów naziemnych lub podziemnych w liczbie:
 - a) minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30m² powierzchni usługowej,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według przepisów odrębnych.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba ustalania.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny istniejących i projektowanych dróg;
- 2) ustala się dostępność komunikacyjną dla terenu 1MW z ul. Turystycznej oraz projektowanych dróg dojazdowych znajdujących się poza granicami planu.

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

- 1) budowa oraz przebudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną oraz do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
 - c) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w granicach terenu;
- 6) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 8) lokalizacja paneli fotowoltaicznych możliwa wyłącznie na dachach obiektów budowlanych;
- 9) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) obsługa terenów w zakresie sieci telekomunikacyjnej z projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Sposób i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba ustalania.

§ 17. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: dopuszcza się wydzielenie dowolnej powierzchni działki, dla komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 18. Dla terenu 1MW ustala się stawkę procentową w wysokości 1%, 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 3. Przepisy końcowe

§ 19. Dla terenu objętego planem tracą moc ustalenia zawarte w uchwale Nr LII/386/23 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ul. Tadeusza Kościuszki w Chełmży (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2024 r. poz. 487).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmży.

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

§ 22. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Chełmża.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Chełmży

Marcin Murawski

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XIV/109/25
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 8 maja 2025r.

0 10 20 30 40 50m

SKALA 1:1000

	granica obszaru objętego planem	
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania	
	nieprzekraczalna linia zabudowy	
	zielen izolacyjna	
	symbol terenu	 wymiarowanie

MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
----	---

ul. Turystyczna nazwa ulicy
granicie działek ewidencyjnych
budynki teren zadrzewiony

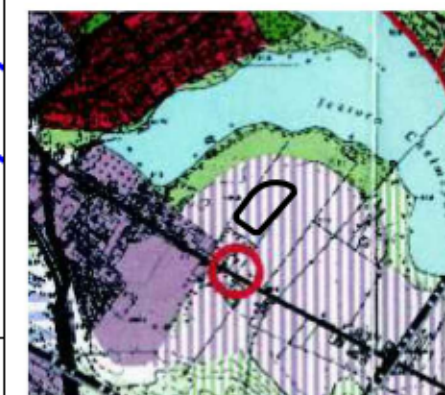
Uchwała nr VII/69/03
Rady Miejskiej Chelmu

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
2MN-U	symbol terenu



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**OBSZAR
FUNKCJONALNY**



o z n a c z e n i a

	granice miasta
	droga krajowa
	drogi wojewódzkie
	drogi powiatowe
	drogi gminne
	linie kolejowe
	linie kolejowe nieczynne
	szlaki turystyczne
	ścieżki rowerowe
	ośrodki usługowe /osiedlowe/-proj.

przeznaczenie terenów

	usługi centrówirceze
	funkcje gospodarcze
	mieszkalnictwo
	zielen lęgowa
	zielen parkowa
	sport i rekreacja
	ogrody działkowe
	cmentarze
	wody nleczące

—Strona 1—

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY**o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmży,
pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przy ul. Turystycznej w Chełmży**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Chełmży w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Chełmży uwag wraz z uzasadnieniem	Uzasadnienie
1.	10.04.2025 r.	Mieszkańcy ulic: Letniskowa, Pensjonatowa, Pogodna, Rekreacyjna, Słoneczna, Spacerowa, Turystyczna, Wczasowa, Widokowa, Wypoczynkowa	1) Dlaczego Pan Burmistrz Miasta Chełmży przedkłada interesy potencjalnych, nieistniejących mieszkańców Chełmży nad dobrostan tych którzy już tu mieszkają? 2) Skąd ma Pan Burmistrz pewność, że jego działania przyniosą pożądany efekt? Czy przeprowadził Pan Burmistrz jakieś ekspertyzy? 3) Jaką korzyścią dla miasta jest sprzedać ten – jak sam Pan Burmistrz przyznał – atrakcyjny teren za mniej? 4) Jakie konkretne rozwiązanie proponuje Pan Burmistrz, żeby zachować – już niełatwą – przejezdną ulicą Kościuszki oraz jak chce uniknąć wpływu na życie mieszkańców szkodliwych czynników wygenerowanych przez tak dużą ilość pojazdów? 5) Co się stało z zapewnieniami, że	ul. Turystyczna dz. nr 1/80 obręb 12	Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga	Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga	1) Burmistrz Miasta Chełmży dba zarówno o interesy obecnych mieszkańców jak i o interesy przyszłych mieszkańców. Planowana inwestycja w swoich założeniach ma dla obecnych mieszkańców przynieść również sporo korzyści jak chociażby – możliwość lokalizacji nowych lokali handlowych w parterze budynku mieszkalnego. Dzięki temu nie będzie potrzeby udawania się na zakupy w oddalone miejsca miasta, jak również będzie możliwość korzystania z nieuciążliwych usług jak na przykład: lekarz, szkoła językowa, kosmetyczka itp. 2) Burmistrz Miasta umacnia rozwój miasta, poprzez zwiększenie możliwości budowy nowych lokali mieszkalnych. Należy tutaj zwrócić uwagę, iż w naszym mieście od ok. 50 lat, tj. od czasu budowy bloków spółdzielczych, powstała niewielka ilość budynków wielorodzinnych, na które w obecnym czasie jest duży popyt. Z punktu widzenia władarzy i gospodarzy miasta, korzystniejsze jest pozyskanie ok. 100 lokali mieszkalnych niż 17 działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Pozwoli to zwiększyć ilość mieszkańców zamieszkujących Chełmżę. 3) Największą korzyścią sprzedaży terenu jest poprawa sytuacji mieszkaniowej na rynku, możliwość powstania ok. 100 lokali mieszkalnych, które poprawią status przede wszystkim młodych ludzi. Na dzień dzisiejszy brak jest opracowania szacunkowego, co do wyceny działki budowlanej. Wycena działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nastąpi po wejściu w życie planu miejscowego. Dlatego spekulowanie co do wartości nieruchomości na dzień dzisiejszy nie ma uzasadnienia.

		będą parkingi podziemne? 6) Czy zachowane zostaną obiecanie przez Pana Burmistrza 6- metrowe pasy zieleni odgraniczające bloki od sąsiadujących domków jednorodzinnych? 7) Czy i dlaczego ten zapis ma być zignorowany? Czy można przygotować dwie wizualizacje – jedną reprezentującą wizję Pana Burmistrza, druga zgodną z tym zapisem z planów zagospodarowania? 8) Czy obecnie ten aspekt nie jest już ważny dla miasta? Z jakich względów? (strefa „E” ochrony konserwatorskiej) 9) Jak Pan Burmistrz uzasadnia tę niezgodność z regulacjami? (1,5 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie) 10) Kiedy poznamy bardziej szczegółowy projekt? 11) Skoro podjął już Pan Panie Burmistrzu decyzję, to kiedy odbyły się konsultacje z urbanistą i deweloperem? Czy możemy zobaczyć dokumenty z tych rozmów? Ile te ekspertyzy i cały proces przygotowania nowego planu zagospodarowania kosztowały budżet Miasta Chełmży? 12) Jeszcze raz prosimy o pisemne uzasadnienie niezgodnej z naszym stanowiskiem decyzji.		nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona	nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona	4)Dążąc do zwiększenia ludności Chełmży, należy liczyć się z tym, iż wiąże się to ze zwiększeniem komunikacji drogowej, co w obecnym czasie jest nieuniknione. Bardzo często rodziny posiadają dwa samochody. Istniejąca ulica Tadeusza Kościuszki, jest pasem drogowym o odpowiednich parametrach. Na terenie miasta istniejące ulice o znacznie mniejszych parametrach i nie powodują problemów w prawidłowej komunikacji. 5)W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziane są zarówno parkingi podziemne jak i naziemne. Miasto nie ma wpływu na to jaką decyzję podejmie inwestor realizujący budowę. 6)Na Państwa prośbę złożoną w trakcie spotkań/konsultacji społecznych, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został wprowadzony następujący zapis: „pomiędzy linią rozgraniczającą teren, a nieprzekraczalną linią zabudowy, na całej długości, zachować istniejący drzewostan oraz uzupełnić dodatkową zielenią izolacyjną o szerokości minimum 5,00 m, za wyjątkiem miejsc przeznaczonych do wjazdu i wyjazdu z nieruchomości.” Zaznaczyć należy również, że odległość od planowanej lokalizacji budynku wielorodzinnego do granic istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych jest wystarczająca, aby obiekt nie stwarzał uciążliwości 7)Na etapie procedury opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie ma możliwości przygotowania wizualizacji planowanej zabudowy. Ewentualna dokumentacja budowlana, która jest wymagana przy składaniu wniosku o pozwolenie na budowę, będzie do wglądu w Starostwie Powiatowym w Toruniu. 8)Na podstawie obowiązującego na dzień dzisiejszy załącznika nr 2 do uchwały nr LII/386/23 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ul. Tadeusza Kościuszki w Chełmży ustalono, iż na nieruchomości objętej miejscowym planem, nie ustanowiono strefy konserwatorskiej „E”. 9)Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie art. 18 pkt. 2 „Liczbę stanowisk postojowych i sposób urządzenia parkingów należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby stanowisk, z których korzystają osoby niepełnosprawne.” Z ww. przepisu wynika, iż to podczas uchwalania planu zapada decyzja o ilości miejsc parkingowych na jedno mieszkanie. 10)Szczegółowy projekt zagospodarowania terenu, zostanie opracowany przez ewentualnego inwestora, który nabędzie w drodze przetargu działkę pod zabudowę wielorodzinną. Z
--	--	---	--	---	---	--

							treścią projektu zagospodarowania terenu będzie można się zapoznać przed wydaniem pozwolenia na budowę w Starostwie Powiatowym w Toruniu. 11) Możliwość zapoznawania się z będącymi w tutejszym Urzędzie aktami sprawy, była podczas konsultacji w dniu 12 marca 2025 r. i 12 kwietnia 2025 r. Na dzień dzisiejszy Burmistrz Miasta Chełmży nie posiada wiedzy na temat kto i kiedy nabędzie rzeczoną nieruchomość. Wszystkie grunty Gminy Miasta Chełmża, są zbywane po dokonaniu wcześniejszej wyceny przez rzeczoznawcę i zbywane w drodze przetargu. 12) Burmistrz Miasta Chełmży kierując się interesem całego miasta podtrzymuje swoje wcześniejsze stanowisko. Według ustaleń planistycznych, na terenie naszego miasta, brakuje terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Jak wielokrotnie zostało wspomniane zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyniesie korzyści społeczne, ekonomiczne i gospodarcze. Ponadto wpłynie pozytywnie na mieszkańców Chełmży, co jest głównym argumentem aby ww. plan uchwalić.
2.	11.04.2025 r.	Mieszkaniec ulicy Widokowej – strona nieparzysta, Mieszkaniec ulicy Widokowej – strona parzysta	1) Wykonanie pasa zieleni dookoła całej inwestycji a nie tylko w jej części. 2) Parking z wjazdem usytuowanym jak najbliżej zjazdu z ulicy Kościuszki aby zminimalizować ruch aut na osiedlu i niepotrzebnie wydłużać drogę przejazdu pojazdów generując więcej spalin do otoczenia. 3) Na spotkaniu z mieszkańcami na pytanie o parkingi Pan Burmistrz podał informację o parkingach podziemnych, w projekcie jest dozwolony parking podziemny i naziemny. Z czego wynika ta zmiana? Parking naziemny zmniejszy teren zielony i część wspólną mieszkańców. Parking podziemny pozwoli na częściową realizację ważnych dla mieszkańców osiedla aspektów wspomnianych powyżej	ul. Turystyczna dz. nr 1/80 obr. 12	Uwaga uwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona	1) Pas zieleni został dodany do projektu planu wokół całej działki. 2) Miasto nie ma wpływu na usytuowanie wjazdu na parking. O jego miejscu zadecyduje inwestor. 3) W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziane są zarówno parkingi podziemne jak i naziemne. Miasto nie ma wpływu na to jaką decyzję podejmie inwestor planujący budowę. 4) O tym jaki rodzaj zabudowy zostanie wprowadzony, również decyduje inwestor. Miasto nie może narzucić rodzaju zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

			o ciszy, zieleni, minimalizacji spalin. 4) Zmiana bloków w zabudowę szeregową – zabudowa wielorodzinna ale szeregowa bardziej wpisuje się w charakter osiedla pod kątem kontynuacji funkcji, jest niższa, daje mniejsze zaludnienie, mniejszy ruch, ogrody przydomowe.		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
--	--	--	---	--	--------------------------	--------------------------	--

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W CHEŁMŻY
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przy ul. Turystycznej w Chełmży.

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.), należą następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty:

- 1) inwestycje w zakresie gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) inwestycje w zakresie 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.

II. Budowa dróg

W granicach zmiany planu nie przewiduje się nowych inwestycji w zakresie komunikacji, w tym budowy gminnych dróg, ulic, mostów i placów.

III. Sieci infrastruktury technicznej

Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie planuje się inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy, których realizacja następuje z budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/109/25

Rady Miejskiej Chełmży

z dnia 8 maja 2025 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały nr XIV/109/25 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 8 maja 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przy ul. Turystycznej w Chełmży.

Rada Miejska Chełmży uchwałą Nr III/28/24 z dnia 27 czerwca 2024 r. podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przy ul. Turystycznej w Chełmży.

Opracowaniem objęto działkę 1/80 o powierzchni 1,2460 ha położoną przy ulicy Turystycznej w Chełmży. W granicach obszaru objętego planem znalazł się teren niezabudowany, otoczony zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Plan opracowano zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża przyjętego uchwałą XXV/205/2000 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r.

Dla obszaru objętego planem obowiązują ustalenia zawarte w uchwale Nr LII/386/23 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ul. Tadeusza Kościuszki w Chełmży (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2024 r., poz. 487).

Celem sporządzenia przedmiotowego planu było wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania odpowiadających bieżącym potrzebom.

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

1. W planie uwzględniono:

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

Ustalone w uchwale wskaźniki zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty budynków zapewniają utrzymanie ładu przestrzennego. Utrzymano ustaloną w obowiązującym planie miejscowym wysokość zabudowy do 10 m charakterystyczną dla niskiej zabudowy mieszkaniowej znajdującej się w terenach sąsiednich.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Ustalenia planu kontynuują parametry istniejącej niskiej zabudowy mieszkaniowej. Wokół granic terenu obowiązuje nakaz zachowania istniejącego drzewostanu oraz wprowadzenia dodatkowej zieleni izolacyjnej. Ponadto ograniczono możliwość stosowania materiałów i kolorów na elewacjach i kolorystykę dachów. W granicach obszaru objętego planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym. Zawarte w uchwale ustalenia gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych tej części miasta Chełmża.

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

Obszar objęty planem znajduje się poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody. W uchwale ustalono zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego zgodnych z przepisami odrębnymi oraz maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W planie zawarto ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą w granicach planu, zapewniając właściwą gospodarkę gruntowo-wodną.

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

W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów wymagających ochrony.

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

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary górnicze, tereny osuwisk, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani ryzyka powodziowego. Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych wynikają z przepisów odrębnych i muszą być uwzględniane na etapie projektowania zabudowy i zagospodarowania działek.

6)Walory ekonomiczne przestrzeni.

W uchwale ustalono przeznaczenie uwzględniające kierunki wyznaczone w studium, ustalenia obowiązujących planów miejscowych oraz uwarunkowania wynikające z zagospodarowania terenów w granicach opracowania oraz w terenach sąsiednich. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podnosi walory ekonomiczne przestrzeni.

7)Prawo własności.

Ustalenia planu określono w poszanowaniu prawa własności. Utrzymując niski charakter zabudowy oraz wprowadzając linie zabudowy i zieleni izolacyjną plan ogranicza oddziaływanie zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej. Plan miejscowy utrzymuje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, stanowiącą wyraz polityki planistycznej gminy.

8)Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania planu nie ma zlokalizowanych dróg publicznych, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa. Realizacja zamierzeń zawartych w ustaleniach planu została pozytywnie uzgodniona z organami właściwymi do spraw bezpieczeństwa i obronności państwa.

9)Potrzeba interesu publicznego.

W granicach opracowania planu nie występują obszary przestrzeni publicznych. W uchwale uwzględniono potrzeby interesu publicznego przez wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej oraz zachowanie dotychczasowej wysokości do 10 m.

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

W granicach planu we wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i teletechnicznej w zależności od potrzeb.

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

W trakcie opracowania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu przez możliwość składania wniosków, wglądu do projektu planu oraz składania uwag do planu.

Burmistrz Chełmży zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu. W obwieszczeniu z dnia 7 marca 2025 r. wyznaczono termin składania wniosków. W dniach od 12 marca 2025 r. do 12 kwietnia 2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne, które obejmowały:

- 1) spotkanie otwarte w dniu 24 marca 2025 r.,
- 2) dyżury projektanta w dniach 26 i 27 marca 2025 r.,
- 3) zbieranie uwag do projektu planu od 12 marca 2025 r. do 12 kwietnia 2025 r.

12)Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Burmistrz Chełmży na każdym etapie procedury planistycznej zapewniał jawność i przejrzystość przez udostępnianie informacji o etapach prac nad projektem 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.

Plan miejscowy 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.

14)Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby określania zasad zapobiegania poważnym awariom z uwagi na brak możliwości wystąpienia potencjalnego zagrożenia.

15)Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Nie ma potrzeby określania zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, ponieważ w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny rolnicze.

2. Burmistrz Chełmży 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 planu miejscowego podjęto w związku z potrzebą zwiększenia zasobów mieszkaniowych na terenie miasta. Burmistrz przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, uwzględnił interesy właścicieli gruntów sąsiednich, istniejący stan zagospodarowania oraz umożliwił realizację zabudowy wielorodzinnej.

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

1)planowane jest uzupełnienie zabudowy w ramach istniejącego osiedla, wzdłuż istniejących i projektowanych ulic miejskich;

2)obszar objęty planem znajduje się na terenie niewielkiego miasta, w którym brak jest potrzeby zapewnienia komunikacji zbiorczej, teren objęty planem od głównego rynku miasta dzieli odległość ok. 1,5km;

3)bezpieczeństwo dla ruchu pieszego i rowerowego zagwarantowane zostanie przez istniejące i projektowane ścieżki pieszce i rowerowe oraz drogi dojazdowe i wewnętrzne o niskiej intensywności ruchu samochodowego;

4)planowana nowa zabudowa stanowi uzupełnienie i rozwój istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej, o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chełmża.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chełmży w latach 2018-2024 r., stanowiąca załącznik do uchwały Nr LIV/413/24 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 18 marca 2024 r. zakłada wprowadzanie zmian w obowiązujących planach miejscowych sukcesywnie, w zależności od potrzeb: czy to na wniosek mieszkańców, lub w związku z potrzebami Miasta. Uchwalenie niniejszego planu wynika z zapotrzebowania miasta na nowe lokale mieszkalne.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej w granicach obszaru objętego planem ustalono stawkę procentową, 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 w wysokości 1%. Projekt planu miejscowego obejmuje teren objęty obowiązującym planem miejscowym o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej zwiększy wartość nieruchomości, jednak niska stawka % dla opłaty planistycznej nie prognozuje wysokich wpływów do budżetu gminy.

Główny składnik dochodów gminy z tytułu uchwalenia planu stanowić będzie sprzedaż działki gminnej pod inwestycje oraz podatek od gruntów i budynków.

Wzrost wpływów podatkowych nastąpi po zainwestowaniu działki i wyłączeniu gruntów z użytkowania rolniczego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje spadku wartości nieruchomości. W związku z powyższym nie prognozuje się kosztów związanych z odszkodowaniami.

W granicach planu miejscowego nie przewiduje się inwestycji z dziedziny infrastruktury technicznej, ponieważ w sąsiednich terenach komunikacyjnych znajdują się odpowiednie sieci.