

**UCHWAŁA NR XLVIII/355/23
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŹY**

z dnia 10 sierpnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i poz. 572) oraz na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniających politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w szczególności polegający na ułatwieniu procesu inwestycyjnego na przeznaczonych do tego terenach w wykonaniu Uchwały Nr XXXV/282/22 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Chełmża, przyjętego Uchwałą Nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża.

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres spraw i sposób regulacji

§ 1. 1. Ustala się na obszarze objętym niniejszą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej „planem”, tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczone symbolem i numerem, o których mowa w ust. 2.

2. Symbol i numer, o którym mowa w ust. 1, składa się kolejno z:

- 1) kolejnego numeru jednostki przestrzennej;
- 2) kolejnego numeru terenu w ramach jednostki przestrzennej;
- 3) symbolu klasy/klas przeznaczenia terenu.

§ 2. Plan określa ustalenia, pogrupowane w dwunastu grupach ustaleń. Są to grupy:

- 1) **przeznaczenie terenów**, gdzie ustala się przeznaczenie terenów lub zasady ich zagospodarowania, ograniczenia w użytkowaniu terenów, w szczególności zakaz zabudowy oraz określa się w zależności od uwarunkowań i występowania potrzeby:
 - a) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - b) granice obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, przekształceń lub rekultywacji i innych obszarów problemowych,
 - c) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granice ich stref ochrony związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
 - d) granice obszarów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - e) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
 - f) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - g) granice pomników ząglady i ich stref ochrony,
 - h) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

- i) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - j) granice obszarów przestrzeni publicznej i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**, gdzie dla istniejących i projektowanych elementów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności dla: osi i punktów widokowych, dominant kompozycji przestrzennej, charakterystycznych obiektów, ustala się:
- a) cechy wymagające ochrony,
 - b) cechy wymagające ukształtowania,
 - c) cechy wymagające rewaloryzacji;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**, gdzie ustala się zasady wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony środowiska i przyrody, w tym wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody oraz dla:
- a) terenów górniczych,
 - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) **zasad kształtowania krajobrazu**, gdzie ustala się zasady wynikające z potrzeb ochrony krajobrazu oraz zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony krajobrazu, w tym krajobrazów priorytetowych;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**, gdzie ustala się przedmiot i zasady ochrony oraz określa się obiekty i tereny chronione ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, gdzie w szczególności określa się zasady umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych, zieleni;
- 7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**, gdzie ustala się:
- a) obowiązkowo:
 - linie zabudowy,
 - wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalną wysokość zabudowy,
 - gabaryty obiektów,
 - minimalną liczbę miejsc do parkowania, w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
 - b) w zależności od potrzeb:
 - sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
 - kolorystykę obiektów budowlanych,
 - pokrycie dachów,

- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

- 8) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem miejscowym, w której ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności:
- a) minimalne lub maksymalne szerokości frontów działek,
 - b) minimalne lub maksymalne powierzchnie działek,
 - c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**, gdzie ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym określa się:
- a) układ komunikacyjny wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych,
 - b) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**, gdzie ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym określa się:
- a) układ sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami,
 - b) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz inne ustalenia stanowiące**, gdzie ustala się zasady zagospodarowania tymczasowego terenów, ograniczenia w użytkowaniu tymczasowym terenów, w szczególności zakaz zabudowy oraz ustala się termin, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie może być wykonywane oraz inne ustalenia;
- 12) **ustalenia dotyczące stawek procentowych**, gdzie ustala się wysokości stawek procentowych, na podstawie których określa się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości.

§ 3. Brak ustaleń w poszczególnych grupach, o których mowa w § 2 oznacza, że przepisy odrębne regulują zagadnienie w sposób dostateczny lub na obszarze zmiany planu nie występują uwarunkowania i zagadnienia wymagające szczegółowych regulacji. W szczególności na obszarze zmiany planu nie występują:

- 1) w grupie ustaleń „przeznaczenie terenów”:
- a) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - b) obszary wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, przekształceń lub rekultywacji ani inne obszary problemowe;
 - c) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW ani ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - d) obszary pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
 - e) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
 - f) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe ani tereny służące organizacji imprez masowych;
 - g) pomniki ząglady i ich strefy ochronne;
 - h) tereny zamknięte ani strefy ochronne terenów zamkniętych;
 - i) obszary przestrzeni publicznej;
- 2) w grupie ustaleń „zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu”:
- a) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony środowiska i przyrody;
 - b) tereny górnicze;
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - d) obszary osuwania się mas ziemnych;

- 3) w grupie ustaleń „zasady kształtowania krajobrazu”: tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony krajobrazu, w tym krajobrazy priorytetowe;
- 4) w grupie ustaleń „zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej”: obiekty i tereny dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wymagające objęcia ochroną ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 4. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) część graficzna zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża w skali 1:1000, stanowiąca w całości Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały, zawierająca:
 - a) ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określone w Legendzie jako „Ustalenia”,
 - b) informacje zawarte w zależności od potrzeb, niebędące ustaleniami zmiany planu miejscowego, określone w Legendzie jako „Informacje”,
 - c) inne elementy:
 - nazwę planu miejscowego,
 - określenie skali w formie liczbowej i liniowej,
 - informację o układzie współrzędnych,
 - informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmża z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego wraz z legendą,
 - legendę;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące Załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – stanowiące Załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące Załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały.

Rozdział 2.

Definicje i objaśnienia użytych określeń

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) „geometrii dachu” – należy przez to rozumieć kształt dachu nad główną częścią bryły budynku; do określenia geometrii dachu budynku nie bierze się pod uwagę zadaszeń: ganków, werandy, garaży, itp., których zadaszenia nie tworzą jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym ustala się wznoszenie zabudowy; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 2,0 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggii, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu i części podziemnych innych obiektów budowlanych; nie dotyczy urządzeń budowlanych, technicznych, wodnych, infrastruktury technicznej i drogowej;
- 3) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 4) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

- 5) „planie” – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwaloną niniejszą Uchwałą;
- 6) „rysunku planu” – należy przez to rozumieć część graficzną zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w 4 pkt 1, stanowiącą Załączniki nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 7) „usługach” należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem:
 - a) usług publicznych – takich jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, funkcje kultu religijnego i czynności religijnych, bezpieczeństwa i porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, usługi edukacji, nauki, zdrowia, pomocy i opieki społecznej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego) i ogólnodostępne usługi kultury i rozrywki, muzea i biblioteki,
 - b) usług komercyjnych – takich jak: usługi handlu z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², gastronomii, biura, usługi turystyki, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, hurtownie o powierzchni nie większej niż 150m² powierzchni użytkowej,
 - c) usług rzemieślniczych – takich jak (np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, itp.) oraz innej działalności na zasadzie analogii do wymienionych powyżej niepowodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
- 8) „zabudowie towarzyszącej” – rozumie się przez to wolnostojące obiekty pomocnicze, budynki garażowe, gospodarcze i inne towarzyszące na działce budowlanej zabudowie o funkcjach wskazanych jako przeznaczenie terenu;
- 9) „zagospodarowaniu tymczasowym” – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, odmienny niż ustalony w ustaleniach planu dotyczących przeznaczenia terenu, dopuszczony na czas określony; zasady tymczasowego zagospodarowania terenów określają ustalenia planu;
- 10) „zieleni izolacyjnej” – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o różnej wysokości, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, rodzimych, z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 6. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów na obszarze planu:

- 1) **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) **MW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

§ 7. Przeznaczenie terenów dopuszcza, w zależności od potrzeb, lokalizację:

- 1) zabudowy towarzyszącej;
- 2) obiektów budowlanych, tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnych z przeznaczeniem terenu;
- 3) komunikacji drogowej wewnętrznych;
- 4) infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń budowlanych, służących potrzebom właścicieli i użytkowników terenów, to jest: urządzeń technicznych związanych z obiektem budowlanym, zapewniających możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, między innymi służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdów, ogrodzeń, placów postojowych i placów pod śmietniki;

- 6) urządzeń wodnych i innych form zagospodarowania terenu, w szczególności służących prawidłowemu funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu;
- 7) zbiorników wodnych oraz oczek wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Na obszarze planu wyklucza się lokalizację kempingów i pól biwakowych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Obowiązuje kształtowanie zabudowy, urządzeń budowlanych i wodnych zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, realizowanymi poprzez pozostałe ustalenia planu.

§ 10. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania terenów, lokalizacja obiektów i zespołów zabudowy oraz kształtowanie ich kompozycji w sposób umożliwiający tworzenie przestrzeni o wysokim standardzie estetycznym, realizowanymi poprzez pozostałe ustalenia planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane.

§ 12. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane, z wyłączeniem:

- 1) przedsięwzięć komunikacyjnych i z zakresu infrastruktury technicznej,
- 2) innych przedsięwzięć, jeżeli procedura oceny oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu na środowisko.

§ 13. Obowiązuje utrzymanie równowagi przyrodniczej poprzez:

- 1) zakaz, bez oczyszczenia, zrzutu wód opadowych (ścieków) z terenów komunikacji drogowej i terenów o innym użytkowaniu powodującym ponadnormatywne zanieczyszczenie wód opadowych, do gruntu, rowów melioracyjnych i do wód powierzchniowych;
- 2) zakaz magazynowania, składowania odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu;
- 3) nakaz zebrania wierzchniej warstwy gleby przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 4) ograniczenie prac niwelacyjnych do niezbędnego minimum;
- 5) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego;
- 6) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

§ 14. W zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę ochrony środowiska:

- 1) obowiązuje podłączenie zabudowy do gminnego systemu wodno-kanalizacyjnego;
- 2) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, w oparciu o gminny i powiatowy program gospodarki odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 13 pkt 1, zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki, w tym poprzez powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych.

§ 15. Na obszarze zmiany planu obowiązuje zachowania warunków akustycznych odpowiednich do ustalonego przeznaczenia terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Nakaz nasadzania rodzimych gatunków drzew i krzewów w celu zwiększenia trwałości biocenozy.

Rozdział 4. **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 17. Obowiązuje lokalizacja zabudowy o parametrach i w sposób pozwalający na kształtowanie harmonijnego krajobrazu, realizowana zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

Rozdział 5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 18. Nakaz kształtowania przestrzeni publicznych bez barier architektonicznych.

Rozdział 6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 19. 1. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania przestrzennego i form zabudowy: w sposób uwzględniający wyznaczone w ustaleniach dla terenów:

- 1) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
- 3) w sposób zgodny z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych.

2. W przypadku sytuowania budynków ścianą bez okien i drzwi zwróconą w stronę sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się lokalizację:

- 1) na granicy z sąsiednią działką budowlaną zabudowy towarzyszącej, jeśli na sąsiedniej działce budowlanej znajduje się zabudowa zlokalizowana w odległości mniejszej niż 3 metry od tej samej granicy;
- 2) zabudowy w odległości 1,5 metra od granicy sąsiedniej działki budowlanej jeśli na sąsiedniej działce budowlanej znajdują się budynki zabudowy towarzyszącej zlokalizowane w odległości mniejszej niż 3 metry od tej samej granicy.

3. Realizacja zabudowy zgodnie z ustępem 2 wymaga zachowania przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i warunków ochrony przeciwpożarowej.

4. Dopuszcza się zbliżenie budynków lub tymczasowych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną do granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania terenu i form zabudowy zgodnie z wyznaczonymi, w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, wskaźnikami kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Wyznaczone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą obiektów budowlanych związanych z budową systemów infrastruktury technicznej oraz dróg i ciągów pieszych.

3. Dopuszcza się maksymalną wysokość budowli: 20 m.

4. Jeżeli ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie minimalnych odległości od dróg publicznych wynikających z przepisów szczególnych.

5. Na terenach na których nie wyznaczono linii zabudowy obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wynikającymi z przepisów szczególnych.

§ 21. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m². Ustalenie nie obowiązuje przy podziałach mających na celu:

- 1) wydzielenie działek niezbędnych dla lokalizacji budowli i budynków systemów infrastruktury technicznej oraz działek drogowych, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) wydzielenie działek przeznaczonych na powiększenie działek sąsiadujących.

§ 22. Istniejące w dniu uchwalenia planu budynki, które nie spełniają ustalonych planem wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, uznaje się za zgodne z planem. Dla budynków tych:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących: formy dachu, kąta nachylenia połaci dachowych, ich kolorystyki lub dostosowanie ich do ustalonych planem wskaźników;
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na użytkowe.

§ 23. 1. Budowa nowego obiektu, rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc do parkowania.

2. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:

1) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania:

a) co najmniej jednego miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

b) co najmniej dwa miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni budynku usługowego;

2) sposób realizacji – dowolny.

3. Ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 24. 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) maksymalna szerokość frontów nowych działek – 215 m;

2) maksymalna powierzchnia nowych działek – 12600 m²;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi – 60° do 120°.

2. Wyznaczone w ust. 1 graniczne parametry nowych działek nie obowiązują dla działek przewidzianych dla lokalizacji budowli i budynków systemów infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 25. 1. Teren objęty planem obsługiwany jest przez układ komunikacyjny, w skład którego wchodzi istniejące, w tym położone poza granicami zmiany planu, i planowane drogi publiczne.

2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, powiązania układu komunikacyjnego, o którym mowa w ust. 1, obsługującego obszar objęty planem, z układem zewnętrznym poprzez wybiegające poza obszar objęty niniejszym planem ciągi dróg.

3. Dla nowo wydzielonych działek dróg wewnętrznych obowiązuje minimalna szerokość pasa drogowego: 6 m.

4. Dla dróg wewnętrznych ślepo zakończonych ustala się obowiązek zakończenia placem do zawracania o minimalnych wymiarach: 12,5 m x 12,5 m.

§ 26. 1. W liniach rozgraniczających dróg, wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych innych niż:

1) jezdnie i inne obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem drogi;

2) użytkowe obiekty małej architektury służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenu, jak: wiaty przystankowe, kosze na odpady, ławki, oświetlenie, szyldy i tablice informacyjne i inne;

3) sieci infrastruktury technicznej;

4) zieleń przydrożna/przyuliczna.

2. Lokalizacja, w liniach rozgraniczających drogi, nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących użytkowych obiektów małej architektury służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenu, jak: wiaty przystankowe, kosze na odpady, ławki i oświetlenie dróg wymaga:

1) niepowodowania istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej, pieszej;

2) braku kolizji z pozostałymi ustaleniami zmiany planu.

3. Na obszarze zmiany planu obowiązuje organizacja wszystkich przejść dla pieszych przez drogi w sposób umożliwiający płynne, bezkolizyjne połączenie powierzchni chodnika i powierzchni jezdni.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 27. 1. W zakresie sieci elektroenergetycznej obowiązuje budowa nowych i rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze zmiany planu.

2. Istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci.

§ 28. 1. W zakresie sieci wodociągowej obowiązuje rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do obsługi zabudowy na całym obszarze zmiany planu.

2. Obowiązuje wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe lub inne zabezpieczenie terenu w zakresie przeciwpożarowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Rozbudowa sieci wodociągowej wymaga zapewnienia w niezbędnym zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

§ 29. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje budowa sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do obsługi zabudowy na całym obszarze zmiany planu.

§ 30. Obowiązuje, z zastrzeżeniem § 13 pkt 1, odprowadzenie wód deszczowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

§ 31. W zakresie sieci gazowej dopuszcza się budowę sieci gazowej oraz związanych z nią obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w gaz zabudowy na całym obszarze zmiany planu.

§ 32. W zakresie sieci telekomunikacyjnej obowiązuje budowa sieci teletechnicznej, telekomunikacyjnej i sieci teleinformatycznej, w zakresie niezbędnym do wyposażenia w nią zabudowy na całym obszarze zmiany planu.

§ 33. Wyklucza się lokalizację nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

§ 34. Na obszarze zmiany planu obowiązuje zabezpieczenie w niezbędnym zakresie: systemu alarmowego i systemu wczesnego ostrzegania, alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę pitną oraz innych obiektów i urządzeń służących realizacji zadań obrony cywilnej mających na celu zapewnienie ochrony ludności przed niebezpieczeństwami wynikającymi z działań wojennych, klęsk żywiołowych i zagrożeń środowiskowych.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz inne ustalenia stanowiące

§ 35. Wyklucza się tymczasowe zagospodarowanie, z zastrzeżeniem tymczasowego zagospodarowania związanej z budową infrastruktury technicznej i realizacją inwestycji zgodnych z ustaleniami planu.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

Rozdział 1.

Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce przestrzennej 1

§ 36. Dla terenu oznaczonego 1.1MN-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub
- 2) U – tereny usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca linia zabudowy w odległości 5 m od wschodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od południowej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla:
 - a) kondygnacji nadziemnych:
 - minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 1,0;
 - b) kondygnacji podziemnych:
 - minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 0,3;
- 6) wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
 - b) gabaryty zabudowy: powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
 - c) geometria dachu:
 - rodzaj dachu: dach dwu-, cztero- lub wielospadowy o głównych połaciach dachowych posiadających wspólną kalenicę;
 - jednakowy kąt nachylenia poszczególnych połaci dachowych, ustalenie nie dotyczy zadaszeń nietworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy, itp.;
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi przylegającej do terenu od strony południowej.

4. Ustalenia dotyczące stawek procentowych: ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 10%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce przestrzennej 2

§ 37. Dla terenu oznaczonego **2.1MN-U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub
- 2) U – tereny usług.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nowa zabudowa lokalizowana wzdłuż ulicy stanowiącej zachodnią granicę terenu winna nawiązywać do elementów tradycyjnej formy architektonicznej charakterystycznej dla sąsiadującej zabudowy.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla:
 - a) kondygnacji nadziemnych:

- minimalna: 0,001,

- maksymalna: 1,0;

b) kondygnacji podziemnych:

- minimalna: 0,001,

- maksymalna: 0,3;

5) wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 9 m;

b) maksymalna wysokość zabudowy garażowo-gospodarczej: 6 m;

c) gabaryty zabudowy: powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;

d) geometria dachu:

- rodzaj dachu dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dach dwu-, cztero- lub wielospadowy o głównych połaciach dachowych posiadających wspólną kalenicę;

- rodzaj dachu dla zabudowy garażowo-gospodarczej: dach dwu- lub czterospadowy o głównych połaciach dachowych posiadających wspólną kalenicę;

- jednakowy kąt nachylenia poszczególnych połaci dachowych, ustalenie nie dotyczy zadaszeń nietworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy, itp.;

- kąt nachylenia połaci dachowych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 30°- 45°;

- kąt nachylenia połaci dachowych dla zabudowy garażowo-gospodarczej: 10°- 45°.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu z dróg przylegających do terenu zarówno położonych w granicach jak i poza granicami planu.

5. Ustalenia dotyczące stawek procentowych: ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 10%.

§ 38. Dla terenów oznaczonych: **2.2MN-U** i **2.3MN-U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub

2) U – tereny usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla:

a) kondygnacji nadziemnych:

- minimalna: 0,001,

- maksymalna: 1,0;

b) kondygnacji podziemnych:

- minimalna: 0,001,

- maksymalna: 0,3;

4) wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 9 m;

b) maksymalna wysokość zabudowy garażowo-gospodarczej: 6 m;

c) gabaryty zabudowy: powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;

d) geometria dachu:

- rodzaj dachu dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dach dwu-, cztero- lub wielospadowy o głównych połaciach dachowych posiadających wspólną kalenicę;
- rodzaj dachu dla zabudowy garażowo-gospodarczej: dach dwu- lub czterospadowy o głównych połaciach dachowych posiadających wspólną kalenicę;
- jednakowy kąt nachylenia poszczególnych połaci dachowych, ustalenie nie dotyczy zadaszeń nietworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy, itp.;
- kąt nachylenia połaci dachowych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 30°- 45°;
- kąt nachylenia połaci dachowych dla zabudowy garażowo-gospodarczej: 10°- 45°.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu z dróg przylegających do terenu zarówno położonych w granicach jak i poza granicami planu.

4. Ustalenia dotyczące stawek procentowych: ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 10%.

§ 39. Dla terenu oznaczonego: **2.4MW-U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lub
- 2) U – tereny usług.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje realizacja oznaczonego na rysunku planu pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 6 m od granic zmiany planu;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację usług dopuszcza się wyłącznie w parterach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub w osobnych budynkach usługowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy usługowej: 5%;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami w parterach: 30%;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy usługowej: 40%;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami w parterach: 30%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla:
 - a) kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej:
 - minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 0,5;
 - b) kondygnacji podziemnych zabudowy usługowej:
 - minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 0,3;
- c) kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami w parterach:

- minimalna: 0,001,

- maksymalna: 1,2;

d) kondygnacji podziemnych zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i zabudowy o funkcji mieszanej:

- minimalna: 0,001,

- maksymalna: 0,3;

7) wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 8 m;

b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami w parterach: 12,5 m;

c) maksymalna wysokość zabudowy garażowo-gospodarczej: 6 m;

d) gabaryty zabudowy:

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku usługowego: 5 500 m²;

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami w parterach: 600 m²;

e) geometria dachu:

- rodzaj dachu: dach dwu- lub czterospadowy o głównych połaciach dachowych posiadających wspólną kalenicę, albo dach płaski;

- jednakowy kąt nachylenia poszczególnych połaci dachowych, ustalenie nie dotyczy zadaszeń nietworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy, itp.;

- kąt nachylenia połaci dachowych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 0°- 30°;

- kąt nachylenia połaci dachowych dla zabudowy garażowo-gospodarczej: 0°- 45°.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu z dróg przylegających do terenu zarówno położonych w granicach jak i poza granicami planu.

5. Ustalenia dotyczące stawek procentowych: ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 10%.

§ 40. Dla terenów oznaczonych: **2.5KDD** i **2.6KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: KDD – tereny teren drogi dojazdowej.

2. Wyklucza się lokalizację miejsc do parkowania samochodów.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 12,5 m – zgodnie z rysunkiem planu;

2) klasa drogi publicznej: D – droga dojazdowa;

3) obowiązuje placu do zawracania samochodów.

4. Ustalenia dotyczące stawek procentowych: dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

DZIAŁ IV.

Przepisy końcowe

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmża.

§ 42. W granicach objętych niniejszą uchwałą tracą moc uchwały:

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmująca obszar położony pomiędzy ulicą Bydgoską, Ks. Frelichowskiego i południowo – zachodnią granicą administracyjną miasta przyjętą uchwałą Rady Miejskiej Chełmży nr XXII/130/08 z dnia 29 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 151, poz. 2312 z 24 listopada 2008 r.),

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu przy ul. Stefana Kardynała Wyszyńskiego 15 przyjętą uchwałą Rady Miejskiej Chełmży nr VI/50/19 z dnia 25 kwietnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom., poz. 2637 z dnia 30 kwietnia 2019 r.).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Chełmży

Janusz Kalinowski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA CHEŁMŻA - CZĘŚĆ GRAFICZNA

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 1

Mapa: układ odniesienia PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°),
układ wys.: PL-EVRF2007-NH

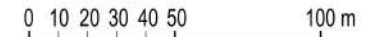


JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 2

Mapa: układ odniesienia PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH



SKALA 1: 1 000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. CHEŁMŻA

SKALA 1: 25 000



OZNACZENIA
A. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO



LEGENDA:

USTALENIA:

PRZEZNACZENIE TERENÓW

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania

OZNACZENIA TERENÓW:

0.0A-B
Symbol klasy/klas przeznaczenia terenu
Kolejny numer terenu w ramach jednostki przestrzennej
Kolejny numer jednostki przestrzennej

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU:

MN-U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
MW-U Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
KDD Tereny drogi dojazdowej

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

000000 Pas zieleni izolacyjnej

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAZNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

▲ Obowiązujące linie zabudowy

▲ Nieprzekraczalne linie zabudowy

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

▲ Powiązania układu komunikacyjnego obsługującego
obszar objęty zmianą planu z układem zewnętrznym

INFORMACJE:

042KDD Granice obszarów objętych opracowaniem zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

042KDD Oznaczenia terenów położonych w sąsiedztwie obszarów
objętych niniejszą zmianą planu miejscowego, wynikające z
obowiązujących planów miejscowych

Sporządzono na mapach pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego, pozyskanych z Wydziału Geodezji i Gospodarki
Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Toruniu

<p>ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLVIII/355/23 RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY</p> <p>Z DNIA 10 SIERPNI 2023 R.</p> <p>ORGAN SPORZĄDZAJĄCY BURMISTRZ MIASTA CHEŁMŻY</p> <p>TYTUŁ OPRACOWANIA ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA CHEŁMŻA - CZĘŚĆ GRAFICZNA</p>

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Miejskiej Chełmży

dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.), Rada Miejska Chełmży rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, dyskusji publicznej, oraz w wyznaczonym terminie po zakończeniu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, rozpatrzonych przez Burmistrza Miasta Chełmża w Zarządzeniu Nr 91/GKM/2023 z dnia 15 czerwca 2023 roku.

1. W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, tj. dniach od 14.04.2023 r. do 18.05.2023 r., dyskusji publicznej, która odbyła się w siedzibie Urzędu Miasta Chełmża, ul. Gen. Józefa Hallera 2, w Sali Mieszkańskiej pokój nr 8 w dniu 26.04.2023 r. oraz w wyznaczonym terminie po zakończeniu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 05.06.2023 r. wniesione zostały dwie uwagi do tego projektu.

2. Zarządzeniem Nr 91/GKM/2023 z dnia 15 czerwca 2023 roku Burmistrz Miasta Chełmża rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża wniesionych w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i w wyznaczonym terminie po zakończeniu wyłożenia, o których mowa w ust. 1. Burmistrz Miasta Chełmża nie uwzględnił dwóch uwag. Następnie, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Chełmży wprowadził zmiany do projektu zmiany planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag. Zmiany te nie wymagały ponowienia uzgodnień, o których mowa w art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Rada Miejska Chełmży rozstrzyga o następującym sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w ustępie 1, nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Chełmży w Zarządzeniu Nr 91/GKM/2023 z dnia 15 czerwca 2023 roku:

1) uwaga wniesiona dnia 01.06.2023 r. przez osobę fizyczną:

Uwaga dotyczy obszaru działek nr: 36/3 i 36/4 położonych na terenie 2.4MW-U, w kontekście działki nr 36/2 położonej poza granicami obszaru objętego niniejszą zmianą planu miejscowego.

Treść uwagi: „Nie zgadzam się na zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanym rozwiązaniu. Nie do przyjęcia jest przede mną i moją rodziną, umiejscowienie wielkopowierzchniowego obiektu handlowego oraz budynków wielomieszkaniowych, wraz z parkingami, w odległości 5 metrów (pięć kroków) od granic naszej posesji.

Lokalizacja, a właściwie „wciskanie na siłę” marketu handlowego, parkingu i służebności przejścia pomiędzy dwiema zabudowanymi posesjami, a w naszym przypadku od części użytkowo-rekreacyjnej posesji uniemożliwi mi i mojej rodzinie swobodne i normalne z niej korzystanie.

Od strony południowej posesji, w odległości 7 metrów od granicy, ulokowany jest podwyższony taras (1 metr) oraz w dalszej części ogrodu miejsce wypoczynku z grillem. Z tarasu wchodzi się do salonu. Z tarasu i salonu doskonale widać przyległe posesje.

Hałas i spaliny samochodów ciężarowych i osobowych, prawie 24 godziny na dobę, całkowicie uniemożliwi nam nie tylko korzystanie z części użytkowo-rekreacyjnej ogrodu, ale i samego budynku mieszkalnego (otwarcie okien i drzwi tarasowych).

Posesja została zakupiona w 2019 r. W otrzymanym zaświadczeniu o przeznaczeniu działki w miejscowym planie pisze: cytuję „Funkcją podstawową terenu o symbolu planu 55 MN/U jest budownictwo jednorodzinne oraz funkcją uzupełniającą są usługi nieuciążliwe”. Budowę marketu, budynków wielorodzinnych i wszystko co się: z tym wiąże, w tym konkretnym przypadku, w tak bliskiej odległości, bardzo trudno nazwać usługą nieuciążliwą.

W związku z tym uchwalenie proponowanej zmiany planu będzie dla mnie i mojej rodziny rażącym naruszeniem naszych dóbr osobistych.

Nadmieniam, że w promieniu do 1,5 km od planowanej inwestycji, mamy 4 markety: Lidl, Biedronkę, Netto i Dino. Mamy też market budowlany – Mrówkę oraz hurtownię warzywno-owocową. W odległości 3 km – następne dwa: Biedronkę i Netto. W promieniu do 0,5 km są 4 sklepy spożywcze, spożywczo - przemysłowe i piąty – Żabka.

Uważam, że działka nr 36/3 powinna być wykorzystana tylko i wyłącznie pod budowę jednorodzinną ponieważ jest położona pomiędzy dwiema zabudowanymi posesjami i stanowczo za mała na prowadzenie na niej dużej działalności usługowej.

Planowana inwestycja na działce 36/4 stanowczo za blisko części rekreacyjnej ogrodu.

ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA MIASTA CHEŁMŻA: Uwaga nieuwzględniona. W projekcie zostaną wprowadzone korekty dotyczące szerokości pasa zieleni izolacyjnej na terenie 2.4MW-U.

Uzasadnienie: Przedstawione w projekcie zmiany planu miejscowego przeznaczenie terenów oraz zasady zagospodarowania terenów realizują politykę przestrzenną ustaloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Chełmża, przyjętym Uchwałą Nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r. Dla obszaru objętego niniejszą zmianą planu Studium ustala: tereny rozwoju mieszkalnictwa, bez wskazania formy ani parametrów zabudowy mieszkaniowej, oraz wskazuje rejon ul. Wyszynskiego jako rejon lokalizacji osiedlowego ośrodka usługowego. Lokalizację funkcji usługowych na tych terenach dopuszczają także ustalenia obowiązującego planu miejscowego.

W szczególności:

- a) zgodnie z zapisem zawartym w § 3 pkt 1 lit d) projektu zmiany planu, w projekcie tym nie zostały wyznaczone stosowne obszary pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², a tym samym nie została dopuszczona lokalizacja takich obiektów;
- b) problematyka minimalnych odległości pomiędzy budynkami, czy minimalnych odległości wymagających zachowania przy lokalizacji parkingów jest regulowana nie tylko w ustaleniach planu miejscowego, ale także w przepisach odrębnych, w tym m.in. w § 19 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; wskaźniki, w tym szerokość pasa zieleni izolacyjnej, zawarte w projekcie zmiany planu uwzględniają regulacje odrębne;
- c) projekt zmiany planu nie ustala żadne służebności przejścia, zawarta na rysunku zmiany planu informacja o służebności jest informacją zawartą na mapie i dotyczy sytuacji istniejącej;
- d) dopuszczona w projekcie zmiany planu wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa nawiązuje swym charakterem jak i parametrami (m.in. wysokością) do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej osiedla mieszkaniowego.

Zwrócić uwagę należy także na fakt, że projektowanie i realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia nie tylko przepisów zawartych w prawie miejscowym, tj. miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, ale także w przepisach powszechnie obowiązujących, takich jak ustawy i rozporządzenia. Jednym z takich przepisów jest art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, który mówi, że „Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (...);”, który dodatkowo zapewnia ochronę uzasadnionych interesów wnoszących uwagę.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY: Uwaga nieuwzględniona.

Rada podtrzymuje rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Chełmży.

2) uwaga wniesiona dnia 05.06.2023 r. przez osoby fizyczne:

Uwaga dotyczy części obszaru działek nr: 36/3 i 36/4 ki położonych na terenie 2.4MW-U i tej części działki nr 35 położonej na terenach: 2.1MN-U, 2.2MN-U, 2.3MN-U, 2.5KDD i 2.6KDD, która znajduje się w granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu miejscowego.

Treść uwagi: „Jako właściciele działki o nr ewidencyjnym 35 wnosimy zastrzeżenia do planowanej zmiany przeznaczenia bezpośrednio sąsiadującego z nami terenu obejmującego działki 36/3 i 36/4 o powierzchni 1,4110 ha. przyjętej uchwałą XXXV/282/22 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża.

W szczególności zaniepokojenie nasze budzi zmiana dotychczasowej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą funkcją usług nieuciążliwych na funkcję mieszkaniową wielorodzinną do pięciu kondygnacji nadziemnych i dwóch podziemnych, usługową z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i usługową na parterze budynków wielorodzinnych. Planowana zmiana w sposób drastyczny niweczy dotychczasowe przeznaczenie terenu, który w pierwotnych założeniach miał być spokojnym osiedlem domów jednorodzinnych z lokalnymi nieuciążliwymi usługami. Wprowadzenie w strukturę takiego osiedla wielokondygnacyjnej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej przekreśla dotychczas ustalone funkcje. Budowa wielkomiejskich obiektów i związanej z nimi stosownej do ich wielkości infrastruktury, musi się odbić negatywnie na komforcie życia dotychczasowych mieszkańców osiedla. Nastąpi gwałtowna ingerencja w dotychczasowe środowisko przyrodnicze, poprzez wzrost natężenia hałasu i emisji spalin, zwiększenie ruchu pojazdów mechanicznych, zmniejszenie powierzchni terenów zielonych spowodowane wykonaniem dróg dojazdowych i parkingów, zmiana stosunków wodnych spowodowana koniecznością wykonania głębokich wykopów itd. Szczególne obawy budzi możliwość lokalizacji handlowych obiektów wielkopowierzchniowych, wokół których panuje ciągły całodobowy ruch związany z ich funkcjonowaniem, zaopatrzeniem, odbieraniem odpadów itd.

W naszym przekonaniu wszelkie przedsięwzięcia deweloperskie nie powinny naruszać spokoju mieszkańców ani zmieniać w sposób radykalny dotychczasowego przeznaczenia terenu. W tym stanie rzeczy niniejszym sprzeciwiamy się proponowanym rozwiązaniom planistycznym.

ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA MIASTA CHEŁMŻA: Uwaga nieuwzględniona. W projekcie zostaną wprowadzone korekty dotyczące wysokości i intensywności zabudowy dla terenu 2.4MW-U.

Uzasadnienie:

Przedstawione w projekcie zmiany planu miejscowego przeznaczenie terenów oraz zasady zagospodarowania terenów realizują politykę przestrzenną ustaloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Chełmża, przyjętym Uchwałą Nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r. Dla obszaru objętego niniejszą zmianą planu Studium ustala: tereny rozwoju mieszkalnictwa, bez wskazania formy ani parametrów zabudowy mieszkaniowej, oraz wskazuje rejon ul. Wyszyńskiego jako rejon lokalizacji osiedlowego ośrodka usługowego. Lokalizację funkcji usługowych na tych terenach dopuszczają także ustalenia obowiązującego planu miejscowego.

W szczególności:

- a) zgodnie z zapisem zawartym w § 3 pkt 1 lit d) projektu zmiany planu, w projekcie tym nie zostały wyznaczone stosowne obszary pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², a tym samym nie została dopuszczona lokalizacja takich obiektów;
- b) ustalenia projektu zmiany planu nie wskazują liczby kondygnacji (nadziemnych ani podziemnych) dla nowej zabudowy, podkreślić jednak należy, że będzie ona musiała być kształtowania w sposób uwzględniający m.in. wszystkie inne wskaźniki zawarte w grupie ustaleń „zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu”; wskaźniki zawarte w projekcie zmiany planu nie pozwalają na realizację zabudowy pięciokondygnacyjnej na tym terenie;
- c) dopuszczona w projekcie zmiany planu wielorodzinnna zabudowa mieszkaniowa nawiązuje swym charakterem jak i parametrami (m.in. wysokością) do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej osiedla mieszkaniowego i ze względu na przyjęte w projekcie zmiany planu parametry i wskaźniki nie będzie ona stanowiła obszaru o cechach wielkomiejskich.

Zwrócić uwagę należy także na fakt, że projektowanie i realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia nie tylko przepisów zawartych w prawie miejscowym, tj. miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, ale także w przepisach powszechnie obowiązujących, takich jak ustawy i rozporządzenia. Jednym z takich przepisów jest art. 5 ust. 1 pkt 9 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, który mówi, że „Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (...);”, który dodatkowo zapewnia ochronę uzasadnionych interesów wnoszących uwagę.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY: Uwaga nieuwzględniona.

Rada podtrzymuje rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Chełmży.

ROZSTRZYGNĘCIE

Rady Miejskiej Chełmży

rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Rada Miejska Chełmży rozstrzyga co następuje:

Rozstrzygnięcie dotyczące zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża sporządzone zostało na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 z późn. zm.) i art. 7 ust. 1 pkt. 2, 3 i 3a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), w nawiązaniu do „Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża”.

Rada Miejska Chełmży rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. Jedną z kategorii zadań własnych gminy obejmuje infrastrukturę techniczną. Pod pojęciem infrastruktury technicznej (zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.) należy rozumieć – budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Do zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej należą sprawy: gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego; 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; działalności w zakresie telekomunikacji.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża, stanowiąc będzie budowa dwóch placów do zawracania samochodów na terenach 2.5KDD i 2.6KDD.

3. Prognozowany koszt inwestycji został określony w sporządzonej na potrzeby projektu zmiany planu prognozie skutków finansowych, natomiast rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1, należących do zadań własnych gminy i zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża odbywać powinna się zgodnie z założeniami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania m. Chełmża, przyjętego Uchwałą Nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r.

2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. Prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 ust. 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

3. Zaleca się etapowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stosownie do możliwości budżetowych gminy (właściwych organów administracji publicznej lub samorządowych zakładów budżetowych), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

4. Działania podejmowane w zakresie rozwoju i modernizacji infrastruktury powinny odbywać się systematycznie oraz w ramach możliwości – kompleksowo, np. budowa i modernizacja dróg wraz z budową i modernizacją sieci infrastruktury technicznej, co pozwala zdobyć oszczędności zarówno finansowe, jak i czasowe oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.

5. Zaleca się bieżące monitorowanie i koordynowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, na wszystkich etapach.

6. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej powinna przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Należy realizować programy budowy, nie tylko dając gwarancję możliwie szybkiej realizacji zamierzenia, ale również gwarantując wysoką jakość wykonania inwestycji.

§ 3. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszej zmianie planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu miejscowego, niebędące zadaniami własnymi gminy, będą finansowane ze środków własnych właściwych operatorów na zasadach określonych w przepisach odrębnych .

§ 4. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

§ 5. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 1 odbywać się będzie poprzez środki pochodzące z następujących źródeł:

- 1) z dochodów gminy,
- 2) ze środków zewnętrznych, poprzez współfinansowanie, w zakresie dostępnych środków pomocowych lub dotacji,
- 3) z kredytów bankowych lub udzielanych przez fundusze,
- 4) udziałów inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/355/23

Rady Miejskiej Chełmży

z dnia 10 sierpnia 2023 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 XLVIII/355/23 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 10 sierpnia 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża.

Rada Miejska Chełmży Uchwałą Nr XXXV/282/2022 z dnia 9 czerwca 2022 roku przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża. Tereny objęte sporządzeniem zmiany planu położone są w obrębie geodezyjnym nr 0017 w mieście Chełmża obejmują dwie jednostki przestrzenne o łącznej powierzchni ok. 1,86 ha.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu miejscowego obowiązują ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej obszar położony pomiędzy ulicą Bydgoską, Ks. Frelichowskiego i południowo-zachodnią granicą administracyjną miasta Chełmży przyjętej Uchwałą Nr XXII/130/08 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 29 października 2008 r. Zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wejście w życie zmiany planu miejscowego uchwalonego niniejszą Uchwałą powoduje utratę mocy tej części obowiązującej zmiany planu miejscowego, która odnosi się do objętego nią terenu.

Głównym celem opracowania zmiany planu jest stworzenie warunków do racjonalnego korzystania z zasobów przestrzeni, zgodnych z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Chełmża przyjętym Uchwałą Nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r. Tereny objęte niniejszą zmianą planu miejscowego położone są w granicach wyznaczonej w Studium jednostki strukturalnej C – Zachodniej, o funkcji gospodarczo-mieszkaniowej, na oznaczonych na rysunku Studium terenach istniejącego i projektowanego mieszkalnictwa, w rejonie projektowanego osiedlowego ośrodka usługowego. Zgodnie z zapisami Studium na nowych terenach mieszkaniowych należy przewidzieć niezbędny zakres usług podstawowych, bilansowanych w danej jednostce strukturalnej, lokalizowanych głównie w osiedlowych ośrodkach usługowych, na terenach powstających osiedli mieszkaniowych. Przyjęte w zmianie planu rozwiązania są wynikiem realizacji celów i kierunków określonych w Studium oraz sformułowane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy.

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

projekt zmiany planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu, zawiera regulacje zmierzające do komponowania przestrzeni w sposób harmonijny oraz kontynuowania lokalnych zasad kształtowania architektury budynków i zespołów zabudowy;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe:

projekt zmiany planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu zawiera regulacje zmierzające do kształtowania przestrzeni w sposób harmonijny, nawiązujący do istniejącej zabudowy i krajobrazu, oraz kontynuowania lokalnych zasad kształtowania architektury budynków i zespołów zabudowy;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

projekt zmiany planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: przeznaczenia terenów, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasadach kształtowania zabudowy i wskaźnikach kształtowania zagospodarowania terenu oraz dotyczących infrastruktury technicznej, zawiera regulacje zmierzające do ochrony środowiska, ochrony istniejących zasobów wodnych, racjonalnego gospodarowania wodami oraz ograniczania wykorzystania gruntów rolnych na cele nie związane z rolnictwem; ustalenia zmiany planu m.in. także:

-ograniczają lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

- wprowadzają zapisy nakierowane na utrzymanie równowagi przyrodniczej;

- wprowadzają zapisy ograniczających szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe;

- nie przeznaczają nowych gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym niniejszą zmianą planu miejscowego nie występują obiekty i tereny dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wymagające objęcia ochroną ustaleniemi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240):

projekt zmiany planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawiera regulacje zmierzające do zapewnienia ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami; ustalenia zmiany planu m.in.:

- wprowadzają obowiązek zapewnienia w niezbędnym zakresie zaopatrzenia wodnego do gaszenia pożarów;

- wprowadzają obowiązek zabezpieczenia na obszarze objętym zmianą planu w niezbędnym zakresie: systemu alarmowego i systemu wczesnego ostrzegania, alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę pitną oraz innych obiektów i urządzeń służących realizacji zadań obrony cywilnej mających na celu zapewnienie ochrony ludności przed niebezpieczeństwami wynikającymi z działań wojennych, klęsk żywiołowych i zagrożeń środowiskowych; .

- w przestrzeniach publicznych wykluczają zagospodarowanie z barierami architektonicznymi;

- ustalają obowiązek organizacji wszystkich przejść dla pieszych przez drogi w sposób umożliwiający płynne, bezkolizyjne połączenie powierzchni chodnika i powierzchni jezdni;

- realizują potrzeby dotyczące liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

projekt zmiany planu, w szczególności w grupie ustaleń dotyczącej przeznaczenia terenów, zawiera regulacje zmierzające do ekonomicznego gospodarowania gruntami i przestrzenią; ustalenia zmiany planu nie wyznaczają nowych terenów pod zabudowę ale dopuszczają zabudowę w zasięgu istniejących sieci infrastruktury technicznej (kontynuacja istniejących struktur), co pozwoli na racjonalne wykorzystanie przestrzeni wraz z jednoczesnym obniżeniem kosztów obsługi infrastrukturą techniczną, a ustalone wskaźniki pozwolą na podnoszenie walorów ekonomicznych terenów objętych tą zmianą planu;

7) prawo własności:

projekt zmiany planu, w szczególności w grupach ustaleń dotyczących: przeznaczenia terenów, zasad kształtowania form zabudowy oraz wskaźnikach kształtowania zagospodarowania terenu zawiera regulacje respektujące prawo własności; ponadto w procedurze sporządzania zmiany planu zapewniono udział społeczeństwa m.in. poprzez uwzględnienie wniosków i uwag złożonych przez właścicieli nieruchomości, organizację spotkań i dyskusji publicznych;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

projekt zmiany planu zawiera regulacje zgłoszone i wymagane przez właściwe organy związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa; ponadto w procedurze sporządzania zmiany planu jej projekt został uzgodniony z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) potrzeby interesu publicznego:

projekt zmiany planu, w szczególności w grupie ustaleń dotyczącej przeznaczenia terenów, zawiera regulacje zmierzające do ochrony interesu publicznego oraz uwzględniające jego potrzeby; ustalenia zmiany planu m.in.:

- zapewniają warunki do racjonalnego wykorzystania przestrzeni,

- wprowadzają obowiązek kształtowania zagospodarowania terenów, lokalizacji obiektów i zespołów zabudowy oraz kształtowania ich kompozycji w sposób umożliwiający tworzenie przestrzeni o wysokim standardzie estetycznym;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

projekt zmiany planu, w szczególności w grupie ustaleń dotyczącej infrastruktury technicznej, zawiera regulacje zmierzające do zapewnienia rozwoju i właściwego utrzymania istniejących systemów infrastruktury technicznej, rozwoju nowych systemów oraz uwzględnia potrzeby rozwoju sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

projekt zmiany planu był sporządzany przy udziale społeczeństwa zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

- o przystąpieniu do sporządzenia projektu przedmiotowej zmiany planu miejscowego, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń, wyznaczając termin na składanie wniosków; Burmistrz uwzględnił w projekcie zmiany planu wszystkie złożone wnioski, które dotyczyły obszaru nim objętego;

- zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu miejscowego był, po uprzednim ogłoszeniu i obwieszczeniu, wykładany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (tj. w dniach: 14.04.2023 r. – 18.05.2022 r.);

- w trakcie okresu wyłożenia, w dniu 26.04.2022 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami; w trakcie dyskusji, do protokołu, składane były uwagi do projektu zmiany planu;

- w wyznaczonym terminie po zakończeniu wyłożenia do publicznego wglądu – tj. do dnia 05.06.2023 r., wpływały do Burmistrza Miasta Chełmży uwagi do wyłożonego projektu zmiany planu; zgodnie z art. 17 pkt 12 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Chełmży rozpatrywał uwagi i wprowadzał do projektu zmiany planu stosowne zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag;

- wszelkie ogłoszenia oraz projekty zmiany planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Miasta Chełmża;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

projekt zmiany planu był sporządzany zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; wszelkie ogłoszenia oraz projekt zmiany planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Miasta Chełmża;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

ustalenia projektu zmiany planu zawierają zapisy o konieczności zapewnienia zaopatrzenia w wodę zabudowy na całym obszarze objętym zmianą planu.

2.sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Burmistrz brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłoszone w postaci wniosków i uwag – zarówno na piśmie jak i w trakcie spotkań i dyskusji publicznych. W trakcie sporządzania zmiany planu przeprowadzono szereg analiz, w tym ekonomicznych i środowiskowych. Do projektu zmiany planu wykorzystano Opracowanie ekofizjograficzne, oraz opracowano Prognozę skutków finansowych oraz Prognozę oddziaływania na środowisko. Wprowadzone do planu zmiany w zagospodarowaniu terenów oraz sposobach korzystania z nich uwzględniają zarówno potrzeby ochrony stanu istniejącego ich zagospodarowania jak również wyniki przeprowadzonych analiz oraz konsultacji społecznych, ważąc interes publiczny i interesy prywatne.

3.sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia zmiany planu uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez:

1) lokalizowanie nowej zabudowy jako uzupełnienia zabudowy istniejącej lub na obszarach położonych w sąsiedztwie terenów o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie i kontynuację istniejących terenów zabudowanych oraz w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych, co pozwoli na racjonalne wykorzystanie przestrzeni wraz z jednoczesnym obniżeniem kosztów obsługi infrastrukturą techniczną oraz ograniczeniem transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy w pobliżu istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;

3) wykorzystanie istniejących powiązań drogowych i wprowadzenie rozwiązań podnoszących bezpieczeństwo ruchu drogowego oraz ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

4.zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Projekt zmiany planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych będących częścią opracowania pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chełmży w latach 2014-2018”, stanowiącego Załącznik do Uchwały Nr XXXVIII/269/18 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 4 października 2018 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, za okres od 2014 – 2018 roku.

Projekt zmiany planu miejscowego uwzględnia także uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym w szczególności zawiera ustalenia służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, takie jak:

- w przestrzeniach publicznych wykluczające zagospodarowanie z barierami architektonicznymi;
- ustalające obowiązek organizacji wszystkich przejść dla pieszych przez drogi w sposób umożliwiający płynne, bezkolizyjne połączenie powierzchni chodnika i powierzchni jezdni;
- realizujące potrzeby dotyczące liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5.wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Do projektu zmiany planu sporządzona została Prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowej zmiany planu. Projekt zmiany planu nie wprowadza zapisów, które w istotny sposób ograniczają możliwość korzystania w sposób dotychczasowy z nieruchomości i wpływają na spadek ich wartości. Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowej zmiany planu miejscowego można wnioskować, iż przy realizacji proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami), plan nie będzie powodował istotnych wydatków po stronie finansów publicznych. Uchwalenie zmiany planu może jednocześnie skutkować zwiększeniem wpływów do budżetu gminy wynikających z tytułu podatków od nieruchomości naliczanych od nowo wyznaczonych terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym i usługowym.

Projekt przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w zakresie oraz zgodnie z procedurą wskazaną ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu uzyskane zostały wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia oraz opracowane zostały: prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Był on także sporządzany przy udziale społeczeństwa zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Przedmiotowa zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża przyjętego Uchwałą Nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r., a dla projektu zmiany planu została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

Wobec powyższego przyjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.