

**Projekt**

z dnia 2 stycznia 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY**

z dnia 8 listopada 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę mieszkaniową  
jednorodzinną przy ul. Tadeusza Kościuszki w Chełmży**

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 2023r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w uchwale nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ul. Tadeusza Kościuszki w Chełmży, zwany dalej planem.

2. Podstawę do sporządzenia planu stanowi uchwała Nr XXXVII/294/22 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 1 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ul. Tadeusza Kościuszki w Chełmży.

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

**§ 2. 1.** Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1-3 do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 5;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 6.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem terenu składającym się z numeru porządkowego i oznaczenia literowego;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzna ściana budynku; linia ta nie dotyczy schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, podjazdów, które mogą być wysunięte poza linię zabudowy do 1,00 m, a także podziemnych części budynku;
- 5) budynku garażowym – należy przez to rozumieć również budynek garażowo-gospodarczy.

**§ 4. 1.** Rysunek planu stanowiący załączniki nr 1-3 do uchwały zawiera:

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

2. Oznaczenia na rysunku planu stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu składającym się z numeru porządkowego i oznaczenia literowego;
- 5) wymiarowanie,
- 6) oś widokowa,
- 7) strefa ochrony krajobrazu kulturowego,
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej,
- 9) obszar o niekorzystnych warunkach fizjograficznych,
- 10) stanowisko archeologiczne.

3. Oznaczenia informacyjne:

- 1) proponowane linie podziału na działki,
- 2) proponowana lokalizacja budynków,
- 3) przeznaczenie w obowiązującym planie poza obszarem opracowania.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 5. Ustalenia dla terenów 2.1MNW, 2.2MNW, 2.3MNW, 3.1MNW, 3.2MNW, 3.3MNW, 3.4MNW, 3.5MNW, 3.6MNW, 3.7MNW, 3.8MNW:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów budowlanych stanowiących zaplecze budowy, niezbędnych w okresie prowadzenia robót budowlanych,
  - b) na działce budowlanej dopuszcza się budowę maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku garażowego,
  - c) nakaz zastosowania identycznego materiału oraz koloru pokrycia dachów budynków w ramach tej samej działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: na terenie 2.2MNW zabudowę należy lokalizować z zachowaniem osi widokowej zaznaczonej na rysunku planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) na terenie 2.3MNW wyznacza się strefę OW ochrony konserwatorskiej, obejmującej stanowiska archeologiczne, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) na terenie 3.1MNW wyznacza się stanowisko archeologiczne nieekspozowane w terenie, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) nieruchome zabytki archeologiczne nieekspozowane z nawarstwieniami kulturowymi znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej OW,
  - d) ochronę zabytku archeologicznego należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;

- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 50%,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
    - w terenach 2.1MNW, 2.2MNW - 6,0 m od granicy obszaru objętego planem oraz od granicy z terenem 2.1KDD,
    - w terenie 2.3MNW - 6,0 m od granicy obszaru objętego planem oraz od granicy z terenem 2.2KDD,
    - w terenie 3.1MNW - 6,0 m od granicy z terenem 3.1KDD oraz 6,0 m od granicy z ul. Jana Brzechwy,
    - w terenach 3.4MNW, 3.5MNW - 6,0 m od granicy z terenem 3.1KDD,
    - w terenach 3.2MNW, 3.6MNW - 6,0 m od granicy z terenem 3.1KDD i 3.3KDD,
    - w terenach 3.3MNW, 3.7MNW - 6,0 m od granicy z terenem 3.2KDD i 3.3KDD,
    - w terenie 3.8MNW - 6,0 m od granicy z terenem 3.2KDD,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m, z wyłączeniem budynków garażowych, dla których ustala się maksymalnie 7,0 m,
  - e) kształt dachu: dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
  - f) dla budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,6 m (ponad poziomem terenu),
  - g) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach terenu, w ilości minimum 2 miejsca na mieszkanie,
  - h) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 700m<sup>2</sup>;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność komunikacyjna terenu:
    - 2.1MNW i 2.2MNW z ulicy Turystycznej oraz drogi zlokalizowanej poza planem,
    - 2.3MNW z ulicy Rekreacyjnej oraz Pensjonatowej lub poprzez drogę w terenie 2.2KDD,
    - 3.1MNW z ulicy Jana Brzechwy lub drogi w terenie 3.1KDD,
    - 3.2MNW, 3.4MNW i 3.5MNW z drogi w terenie 3.1KDD,
    - 3.6MNW z drogi w terenie 3.1KDD lub 3.3KDD,
    - 3.3MNW i 3.8MNW z drogi w terenie 3.2KDD,
    - 3.7MNW z drogi w terenie 3.2KDD lub 3.3KDD,
  - b) zaopatrzenie w wodę:
    - z gminnej sieci wodociągowej,

- do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odprowadzanie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej,
  - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo lub do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zaopatrzenie w energię ciepłą: z systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza,
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - h) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - i) należy zapewnić dostęp (faktyczny i prawny) do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 10%.

#### **§ 6. Ustalenia dla terenu 1.1MNW-MNB:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów budowlanych stanowiących zaplecze budowy, niezbędnych w okresie prowadzenia robót budowlanych,
  - b) na działce budowlanej dopuszcza się budowę maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku garażowego,
  - c) nakaz zastosowania identycznego materiału oraz koloru pokrycia dachów budynków w ramach tej samej działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 50%,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu: 6,0 m od granicy z drogą dojazdową zlokalizowaną poza planem (obszar K19),
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m, z wyłączeniem budynków garażowych, dla których ustala się maksymalnie 7,0 m,
  - e) kształt dachu: dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
  - f) dla budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,6 m (ponad poziomem terenu),

- g) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach terenu, w ilości minimum 2 miejsca na mieszkanie,
  - h) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 700m<sup>2</sup>;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność komunikacyjna terenu 1.1MNW-MNB z ulicy Kościuszki poprzez drogi zlokalizowane poza planem,
  - b) zaopatrzenie w wodę:
    - z gminnej sieci wodociągowej,
    - do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odprowadzanie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej,
  - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo lub do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zaopatrzenie w energię ciepłą: z systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza,
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - h) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - i) należy zapewnić dostęp (faktyczny i prawny) do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 10%.

#### **§ 7. Ustalenia dla terenu 1.1KP:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren stanowi przestrzeń publiczną;

- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość terenu w liniach rozgraniczających: 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, 7 krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

#### **§ 8. Ustalenia dla terenów 1.1KDD, 2.1KDD, 2.2KDD, 3.1KDD, 3.2KDD, 3.3KDD:**

- 1) przeznaczenie terenów: teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) na terenie 3.1KDD wyznacza się stanowisko archeologiczne nieekspozowane w terenie, zgodnie z rysunkami planu,
  - b) nieruchome zabytki archeologiczne nieekspozowane z nawarstwieniami kulturowymi znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej OW,
  - c) ochronę zabytku archeologicznego należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość terenów w liniach rozgraniczających: 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) szerokość terenu 3.3KDD w liniach rozgraniczających wynosi 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) teren 1.1KDD obejmuje fragment działki po granicach ewidencyjnych oraz po linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) teren 2.2KDD zakończony jest placem do nawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;

- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

#### **§ 9. Ustalenia dla terenu 2.1ZP:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się wprowadzenie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność komunikacyjna terenu 2.1ZN z drogi w terenie 2.2KDD przez teren 2.3MNW,
  - b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

#### **§ 10. Ustalenia dla terenu 3.1ZN:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację terenowych miejsc do parkowania przylegających do terenu 3.2KDD na głębokości nie większej niż 6,0m;

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność komunikacyjna terenu 3.1ZN z drogi w terenie 3.2KDD,
  - b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmży.

**§ 12.** W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc:

- 1) uchwała Nr VII/69/03 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, obejmującego obszar położony pomiędzy ul. Reja, Toruńską, a południowo-wschodnią granicą administracyjną miasta (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 138, poz. 1897 z dnia 17 listopada 2003 r.);
- 2) uchwała Nr X/71/11 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta 10 Chełmża, dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta przy ul. Kościuszki (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 263 poz. 2609 z dnia 30 listopada 2011 r.);
- 3) uchwała Nr XXIX/211/13 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Turystyczną i Słoneczną (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 3835 z dnia 3 grudnia 2013 r.);

**§ 13.1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Miasta Chełmża.



Rysunek sporządzono na cyfrowej mapie zasadniczej w skali 1:500 z zasobu Starostwa Powiatowego w Toruniu w układzie współrzędnych PL-EVRF2007-NH

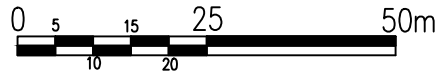
Licencja nr GOD.6642.1.3468.2022.AK\_0415\_CL1 z 16.11.2022r.



# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ PRZY UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI W CHEŁMŻY

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR.....  
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY Z DNIA.....

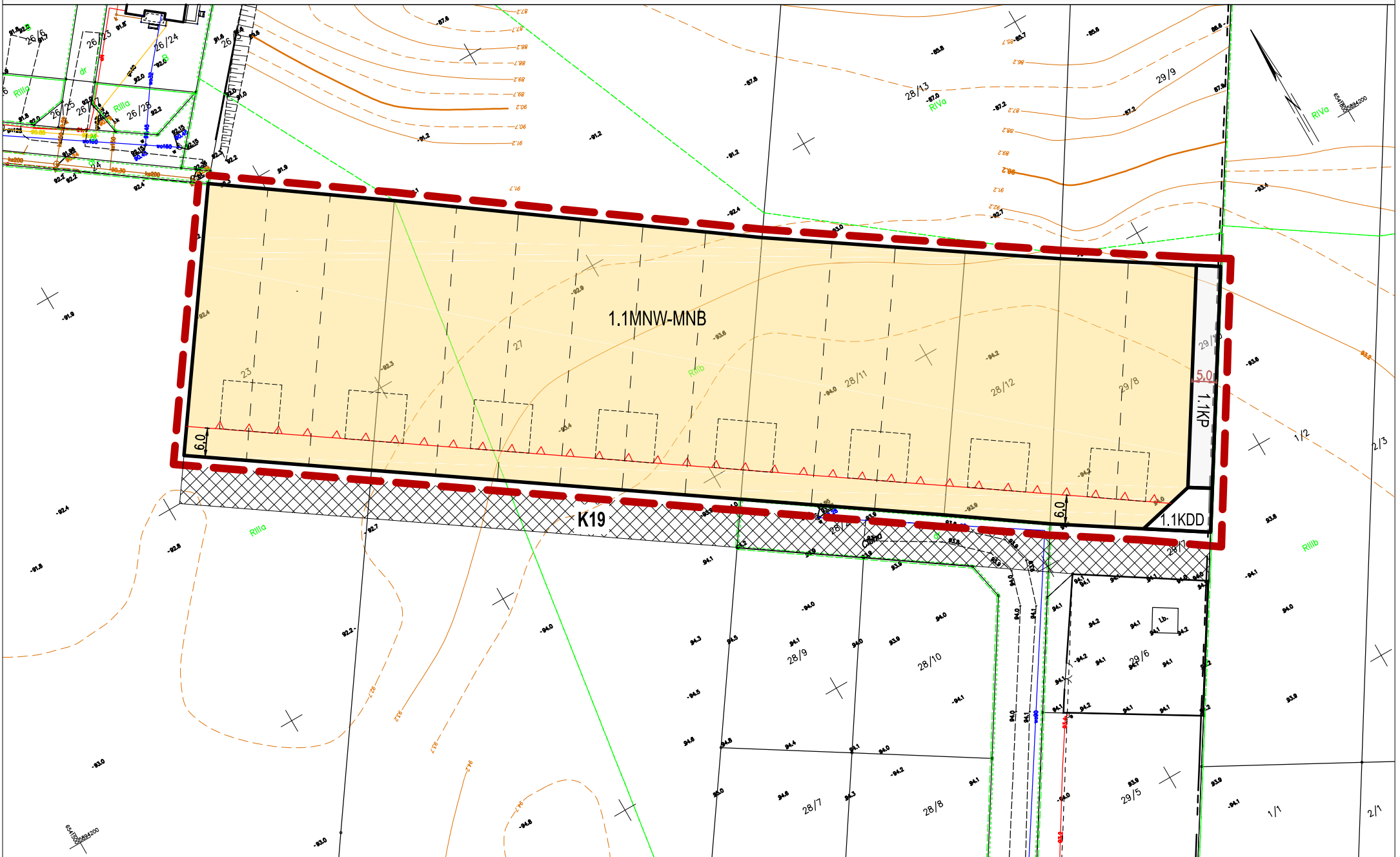
JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 1

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:  
BURMISTRZ MIASTA CHEŁMŻY

Jednostka ewidencyjna: 041501\_1, Chełmża  
Obręb: 0012, Obręb 12  
Działka: 1/80, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 11/6, 11/7, 11/8, 11/9, 23, 27, 28/11, 28/12, 29/7, 29/8, 29/10

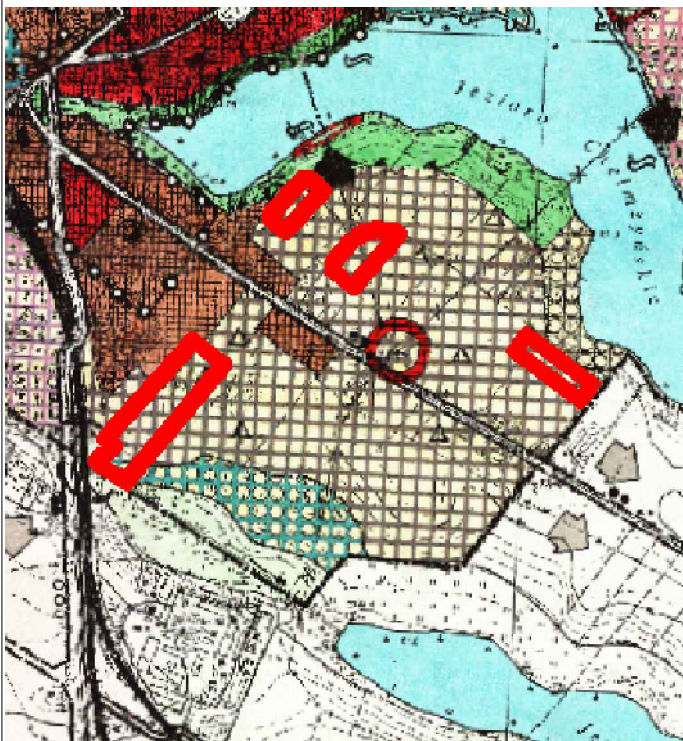
MAPA ZASADNICZA  
SKALA 1:500

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



1 dn. 16.11.2022

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁMŻA  
UCHWAŁA NR XXV/205/00 RADY MIASTA CHEŁMŻA Z DNIA 30.11.2000R.



orientacyjne granice obszarów objętych opracowaniem

**B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZESTRZENNEGO**

POSTULOWANE LOKALNOŚCI EKOLOGICZNE  
KLASY CIEPLOTY PÓD POWIERZCHNIOWYCH  
CIĄGI EKSKLUDOWANE

**OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**

STREFA „A” OCHRONY MONUMENTÓW ZEPSELU STARIAMIEJSKIEGO  
STREFA „K” OCHRONY MIEJSCOWYCH KRAJOKRAJU KULTUROWEGO  
STREFA „E” OCHRONY DZIEDZICZONYCH PAMIĄTKÓW MIASTA  
STREFA „O” OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ  
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE PRZEZNACZONE W TERENIE  
DROGI DOJAZDOWE WZĘTOSIEMNIEWICZKI  
DOMINANTY HISTORYCZNO - KRAJOWE  
GŁÓWNE KIERUNKI OBRÓTU EKSPozyCJA PAMIĄTKÓW MIASTA

**KIERUNKI ROZWOJU OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH**

Obszary przewidziane do rozwoju funkcji mieszkaniowych  
Obszary przewidziane do rozwoju funkcji usługowych  
Obszary przewidziane do rozwoju funkcji administracyjnych  
Obszary przewidziane do rozwoju funkcji biurowych  
Obszary przewidziane do rozwoju funkcji produkcyjnych  
Kierunki rozwoju opóźnienia  
Obszary obojętne  
Obszary wyłączone

PROJEKT PLANU - SIERPIEŃ 2023r.

**URBANISTA**  
Maciej Kornalewski

**OZNACZENIA:**

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

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

**PRZEZNACZENIE TERENU:**

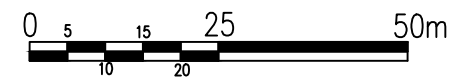
- MNW-MNB** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB BLIŹNACZEJ
- KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KP** TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- 1.1** KOLEJNY NUMER JEDNOSTKI PRZESTRZENNEJ I KOLEJNY NUMER TERENU W RAMACH JEDNOSTKI PRZESTRZENNEJ

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- PROPONOWANE LINIE PODZIAŁU NA DZIAŁKI
- PROPONOWANA LOKALIZACJA BUDYNKÓW
- K19** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE



JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 2



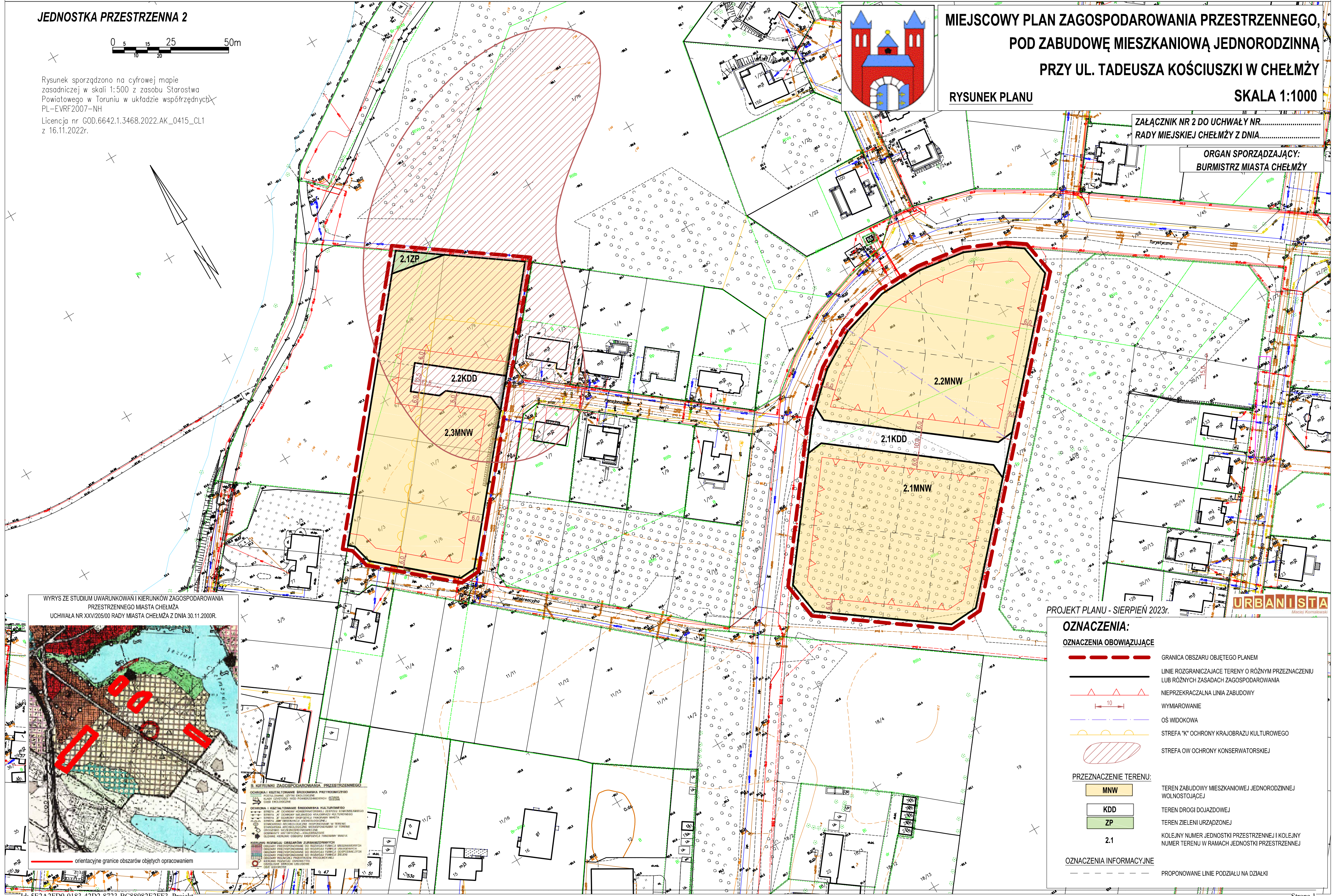
Rysunek sporządzono na cyfrowej mapie zasadniczej w skali 1:500 z zasobu Starostwa Powiatowego w Toruniu w układzie współrzędnych PL-EVRF2007-NH  
Licencja nr GOD.6642.1.3468.2022.AK\_0415\_CL1 z 16.11.2022r.



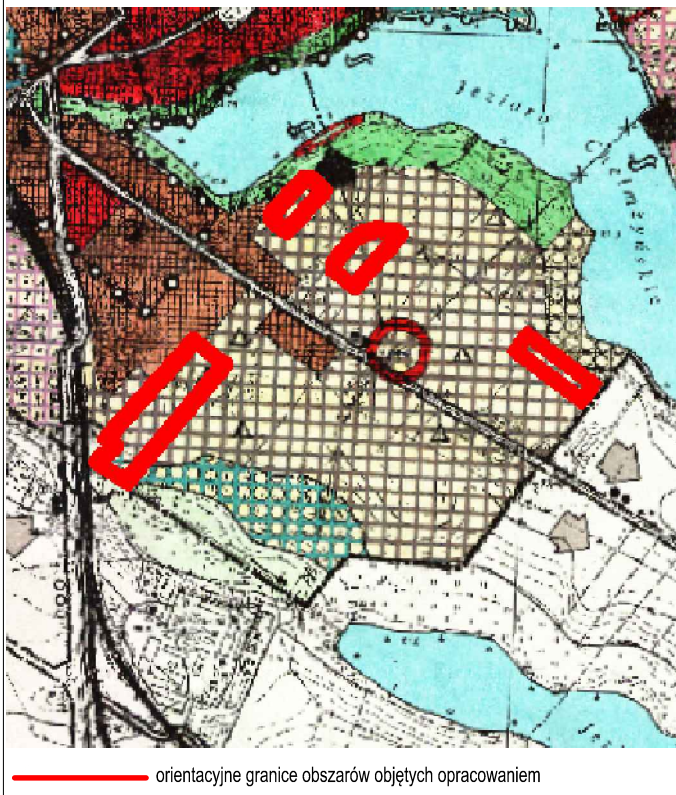
**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,  
POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ  
PRZY UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI W CHEŁMŻY**  
**RYSUNEK PLANU** **SKALA 1:1000**

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR.....  
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY Z DNIA.....

**ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:  
BURMISTRZ MIASTA CHEŁMŻY**



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁMŻA  
UCHWAŁA NR XXV/205/00 RADY MIASTA CHEŁMŻA Z DNIA 30.11.2000R.



**B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Obszary rekultywacyjne i zielone	Przeznaczenie terenu
Obszary ekologiczne	Obszary zabudowy
Obszary rekreacyjne	Obszary usług
Obszary przemysłowe	Obszary usług publicznych
Obszary sportu i rekreacji	Obszary usług społecznych
Obszary kultury i sztuki	Obszary usług społecznych
Obszary usług publicznych	Obszary usług społecznych
Obszary usług społecznych	Obszary usług społecznych

**PROJEKT PLANU - SIERPIEŃ 2023r.**

**URBANISTA**  
Maciej Korpalowski

**OZNACZENIA:**

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIERZĘKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE
- OŚ WIDOKOWA
- STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
- STREFA OW OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

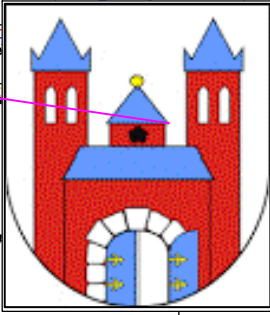
**PRZEZNACZENIE TERENU:**

- MNW** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTAJĄCEJ
- KDD** - TEREN DRUGI DOJAZDOWEJ
- ZP** - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- 2.1** - KOLEJNY NUMER JEDNOSTKI PRZESTRZENNEJ I KOLEJNY NUMER TERENU W RAMACH JEDNOSTKI PRZESTRZENNEJ

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- PROPONOWANE LINIE PODZIAŁU NA DZIAŁKI





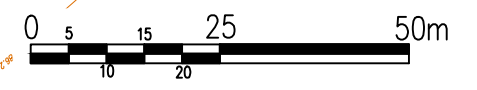
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,  
POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ  
PRZY UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI W CHEŁMZIE**

**RYSUNEK PLANU**

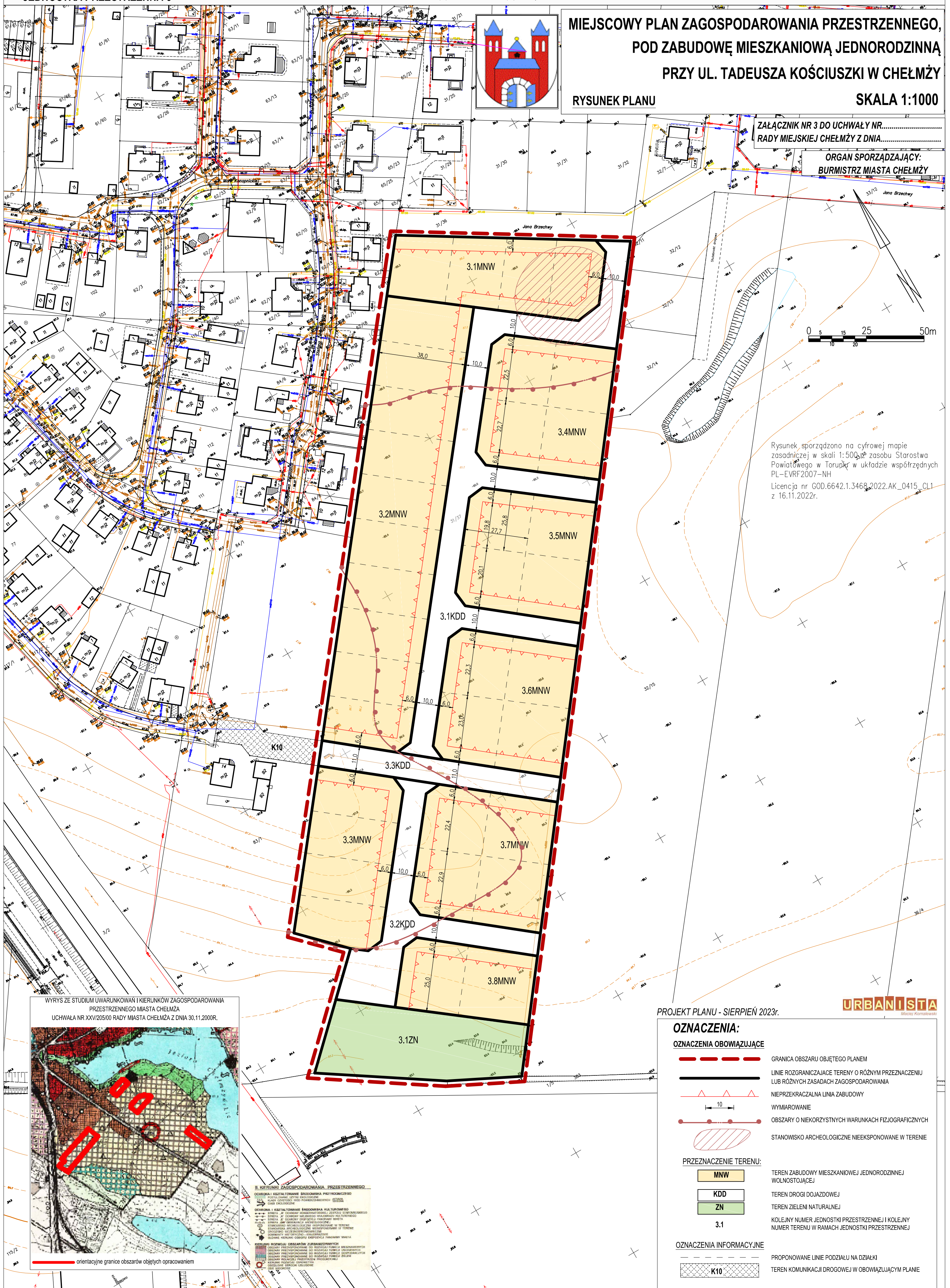
**SKALA 1:1000**

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR.....  
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMZY Z DNIA.....

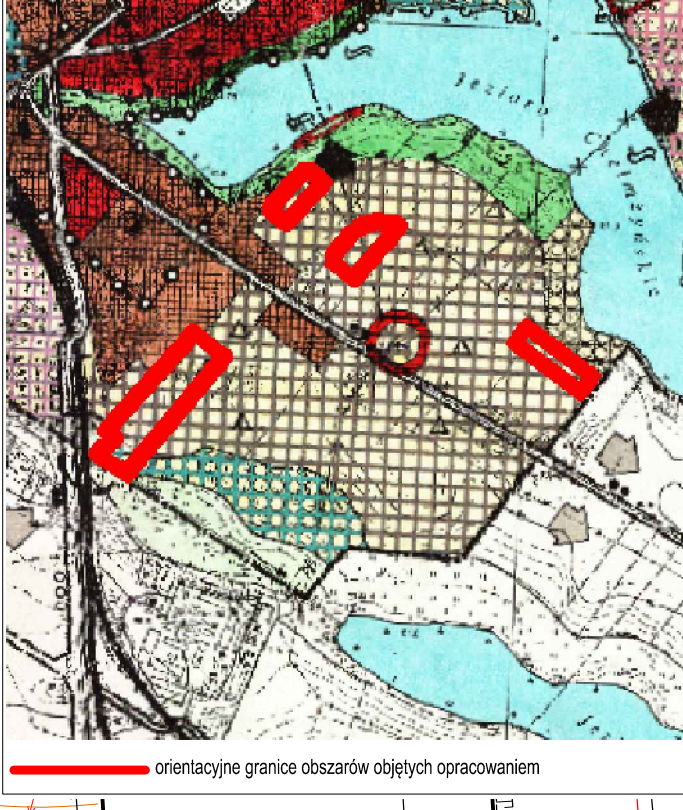
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:  
BURMISTRZ MIASTA CHEŁMZY



Rysunek sporządzono na cyfrowej mapie  
zasadniczej w skali 1:500 z zasobu Starostwa  
Powiatowego w Toruniu w układzie współrzędnych  
PL-EVRF2007-NH  
Licencja nr GOD.6642.1.3468.2022.AK\_0415\_CL1  
z 16.11.2022r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁMZA  
UCHWAŁA NR XXV/205/00 RADY MIASTA CHEŁMZA Z DNIA 30.11.2000R.



**B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

ODCHYLENIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ODCHYLENIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ODCHYLENIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ODCHYLENIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ODCHYLENIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ODCHYLENIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

PROJEKT PLANU - SIERPIEŃ 2023r.



**OZNACZENIA:**

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE
- OBSZARY O NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH FIZJOGRAFICZNYCH
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NIEEKSPONOWANE W TERENIE

**PRZEZNACZENIE TERENU:**

- MNW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- ZN** TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- 3.1** KOLEJNY NUMER JEDNOSTKI PRZESTRZENNEJ I KOLEJNY NUMER TERENU W RAMACH JEDNOSTKI PRZESTRZENNEJ

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- PROPONOWANE LINIE PODZIAŁU NA DZIAŁKI
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE



## Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ul. Tadeusza Kościuszki w Chełmży.

Plan miejscowy zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Dnia 1 września 2022 r. Rada Miejska Chełmży uchwałą nr XXXVII/294/22, przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ul. Tadeusza Kościuszki w Chełmży.

Miejscowy plan został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla działek zlokalizowanych w granicach obszaru objętego zmianą planu obowiązują ustalenia zawarte w następujących planach:

1) uchwała Nr VII/69/03 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, obejmującego obszar położony pomiędzy ul. Reja, Toruńską, a południowo-wschodnią granicą administracyjną miasta (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 138, poz. 1897 z dnia 17 listopada 2003 r.);

2) uchwała Nr X/71/11 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta 10 Chełmża, dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta przy ul. Kościuszki (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 263 poz. 2609 z dnia 30 listopada 2011 r.);

3) uchwała Nr XXIX/211/13 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Turystyczną i Słoneczną (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 3835 z dnia 3 grudnia 2013 r.);

Opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został objęty teren, który jest obecnie przeznaczony pod funkcje zabudowy pensjonatowej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług sportu, usług, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz teren komunikacji drogowej.

Po dokonaniu analizy materiałów planistycznych stwierdzono, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania terenu, nie narusza ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, przyjętym uchwałą nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r.

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

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

Ustalenia planu zawierają zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, które ustalono w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania oraz możliwości rozwoju zabudowy dla przedmiotowych działek i terenów sąsiednich, co zapewnia zachowanie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Ustalenia zawarte w projekcie planu umożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wprowadzone parametry dla zabudowy pozwalają zachować walory architektoniczne i krajobrazowe. Utrzymano rodzaj zabudowy a określone gabaryty budynków (powierzchnia zabudowy, geometria dachu, itp. ) są kontynuacją parametrów budynków zlokalizowanych na istniejącym osiedlu;

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

W granicach obszaru planu nie występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, nie ma również chronionych gruntów rolnych ani leśnych. W uchwale zawarto ustalenia nakazujące przyłączenie budynków do sieci wodociągowej i do sieci kanalizacyjnej. Dopuszczono realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii typu kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła o mocy do 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

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

Na terenie objętym sporządzeniem opracowania planu zagospodarowania nie odnotowano występowanie nieruchomości zabytków archeologicznych ani innych obiektów, podlegających ochronie. W przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub kopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

W granicach obszaru objętego opracowaniem planu zakazuje się prowadzenia działalności i realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną. W zmianie planu ustalono wymóg zachowania dopuszczalnych norm hałasu jak dla terenów zabudowy przeznaczonych na cele mieszkalne zgodnie z przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie działki oraz budowa obiektów podlega dodatkowo przepisom odrębnym zawierającym szczegółowe wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium oraz uwarunkowaniami wynikającymi z zagospodarowania działki i terenów sąsiednich, projekt planu podnosi walory ekonomiczne przestrzeni umożliwiając lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z potrzebami właścicieli nieruchomości.

7) Prawo własności.

Ustalenia planu, określono w poszanowaniu prawa własności umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami. Tereny objęte opracowaniem planu zagospodarowania stanowią własność prywatną oraz własność Gminy Miasta Chełmża. Uwzględniono wnioski właścicieli działek wprowadzono zmiany w zakresie przeznaczenia terenu;

8) Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania planu zagospodarowania nie ma zlokalizowanych dróg publicznych, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) Potrzeba interesu publicznego.

W terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zaplanowano budowę terenów komunikacyjnych - drogi wewnętrzne;

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

W granicach planu zagospodarowania dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; w tym m.in. elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, teletechnicznej;

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

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

Burmistrz Miasta Chełmży zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu, na etapie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, jak i na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W obwieszczeniu z dnia 18 sierpnia 2023 r. wyznaczono termin składania wniosków w nieprzekraczalnym terminie do dnia 20 października 2023 r. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od **1 września 2023 r. do dnia 30 września 2023 r.** Dnia **12 września 2023 r.**, odbyła się **dyskusja publiczna** nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 20 października 2023 r. Do projektu nie wniesiono żadnych uwag;

#### 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Burmistrz Miasta Chełmży na każdym etapie procedury planistycznej zapewnia jawność i przejrzystość przez udostępnianie informacji o etapach prac nad projektem planu w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Chełmża, na stronie Ministerstwa Środowiska – ekoportalu, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu oraz przez ogłoszenie w lokalnej gazecie, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej w siedzibie Urzędu Miasta Chełmży przy ul. Gen. Józefa Hallera 2;

#### 13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, warunki użytkowania z sieci.

Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągu komunalnego. Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej. Gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Burmistrz Miasta Chełmża ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, rozważał 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 opracowania planu miejscowego podjęto w związku wnioskami właścicieli nieruchomości, którzy planują przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową inną niż w obowiązującym planie. Burmistrz, przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, ustalił zasady zagospodarowania obszaru objętego projektem planu, uwzględniające wnioski właścicieli nieruchomości.

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

1) tereny objęte projektem planu zagospodarowania zlokalizowane są w sąsiedztwie głównej drogi gminnej, tj. ul. Tadeusza Kościuszki ;

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

3) ruch pieszny zapewnia ciąg komunikacyjny, znajdujący się przy ul. Tadeusza Kościuszki wraz z przyległymi drogami gminnymi.;

4) projektowana zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie istniejącej zabudowy szczególnie mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chełmża.

Dla Miasta Chełmża przyjęto uchwałę Nr XXXVIII/269/18 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 4 października 2018 r., w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża. Załącznikiem do wyżej opisanej uchwały jest analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chełmży w latach 2014-2018. Analiza zawiera wieloletni program sporządzania planów miejscowych, w którym wskazano, że zmiany w obowiązujących planach miejscowych będą się odbywały sukcesywnie, w zależności od potrzeb: na wniosek mieszkańców lub w związku z potrzebami Miasta. Do zmiany planu Rada Miejska Chełmży

przystąpiła na wniosek właścicieli nieruchomości, którzy planują zagospodarować swoje tereny zgodnie z własnymi potrzebami.

Potrzeba uszanowania prawa własności wynika art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym która stanowi, iż każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Analiza złożonego wniosku oraz analiza zagospodarowania tego fragmentu miasta, wykazała zasadność opracowania zmiany planu zagospodarowania, dla rzeczonych nieruchomości.

#### Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W granicach zmiany planu nie znajdują się grunty komunalne przeznaczone do sprzedaży.

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

Jak wynika z analizy zmian funkcji terenów nie prognozuje się znaczących wzrostów wartości nieruchomości. Wzrostu wpływów podatkowych należy spodziewać się po wybudowaniu i oddaniu do użytkowania budynków o funkcjach wynikających z przeznaczenia terenu.