

PODSUMOWANIE DO PRZYJĘTEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁMNA

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Chełmna podjęła w dniu 26 maja 2009 r. uchwałę nr XXXVI/200/2009 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna. Plan obejmuje obszar o powierzchni 8,91 ha położony na terenie miasta Chełmna.

UZASADNIENIE WYBORU PRZYJĘTEGO DOKUMENTU W ODNIESIENIU DO ROZPATRYWANYCH ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH

Obszar objęty planem w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna obejmuje przede wszystkim tereny położone w strefie potencjalnego rozwoju (oznaczonej symbolem E), w tym tereny zabudowy mieszkaniowej, ponadto tereny znajdują się w strefie terenów ekologicznych, w tym tereny predysponowane dla rekreacji i wypoczynku oraz obsługi turystyki (symbol F1), w strefie zabudowy (strefa C), w strefie zespołu staromiejskiego (w obrębie murów obronnych) (strefa A), strefie o ukształtowanej zabudowie historycznej (poza zespołem staromiejskim), w tym przedmiejskiej (symbol B2) oraz strefie o rozpoczętym procesie urbanizacji (strefa D).

Ustalenia przyjęte w planie są zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmno. W granicy obszaru objętego planem ustala się przeznaczenie poszczególnych terenów pod:

- Tereny garaży,
- Zabudowę usługową,
- Zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług,
- Tereny ciągów pieszych,
- Usługi, usługi kultury i turystyki,
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- Usługi sportu i rekreacji,
- Tereny urządzeń kanalizacyjnych,
- Tereny lasów,
- Tereny zieleni nieurządzonej,
- Tereny ciągów pieszo – jezdnych,
- Obiekty produkcyjne, składy, magazyny i usługi,
- Obsługę komunikacji samochodowej,
- Tereny zieleni izolacyjnej.

W granicy obszaru objętego planem utrzymuje się istniejące zagospodarowanie. Nowe tereny inwestycyjne zlokalizowane na obszarze objętym planem są kontynuacją istniejącej zabudowy oraz uporządkowaniem stanu istniejącego. Przeznaczenie terenu uwzględnia dotychczasowy sposób użytkowania terenów z uwzględnieniem walorów przyrodniczych i krajobrazowych całego obszaru objętego planem.

INFORMACJA O ZAKRESIE UWZGLĘDNIONYCH USTALEŃ ZAWARTYCH W PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

W prognozie oddziaływania na środowisko za najistotniejsze zagrożenie dla środowiska przyrodniczego na terenach objętych projektem planu uznano zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej (pokrytej roślinnością) w wyniku wprowadzenia nowej zabudowy na tych terenach. Tereny objęte planem znajdują się w zasięgu GZWP nr 131 „Zbiornik międzymorenowy Chełmno”, w obrębie Chełmińskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach strefy „B2” ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy podmiejskiej, w granicach strefy „B1” ochrony konserwatorskiej zabudowy miejskiej oraz granicy strefy „E” ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego jednak realizacja jego ustaleń nie wpłynie negatywnie na krajobraz miasta Chełmna. Plan zachowuje i chroni obszary o najwyższych walorach krajobrazowych, zaś wprowadzenie nowych elementów zagospodarowania nie spowoduje zaburzenia harmonijnego układu miasta.

Pozostałe oddziaływanie tj. na wodę, emisja zanieczyszczeń do powietrza, pomimo bezpośredniego i stałego charakteru, przy planowanych rozwiązaniach infrastruktury technicznej nie będą powodować przekraczania dopuszczonych prawem standardów jakości środowiska.

Projekt planu uwzględnia te zagrożenia, wprowadzając dla obszaru objętego dokumentem odpowiednie ustalenia:

- zapewnienie obsługi nowych terenów w zakresie gospodarki wodno – ściekowej. Plan wskazuje jako źródło zaopatrzenia w wodę sieć wodociągu miejskiego, natomiast w zakresie odprowadzania ścieków nakazuje podłączenie nowych odbiorców do sieci kanalizacyjnej.
- zapewnienie obsługi nowych terenów w zakresie gospodarki odpadami,
- określenie głównego źródła zasilania w energię elektryczną – GPZ 110/15 kV „Chełmno”,
- plan dopuszcza stosowanie indywidualnych rozwiązań spełniających wymogi środowiska oraz odnawialnych źródeł energii (np. kolektory słoneczne i pompy ciepła), a także innych nośników energii, w tym elektrycznej,
- ochronę krajobrazu kulturowego poprzez zachowanie obszarów zieleni naturalnej, a także dostosowanie nowej zabudowy do charakteru zabudowy na terenie miasta,
- ochronę zasobów wodnych GZWP nr 131 – obowiązują zakazy i nakazy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ochrona wartości kulturowych i krajobrazowych poprzez wskazanie na rysunku planu obiektów objętych ochroną konserwatorską znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków

Ponadto plan zakazuje lokalizowania obiektów powodujących emisję zanieczyszczeń ponad dopuszczalne normy, określone w przepisach odrębnych. Ustalenie to zapewnia ochronę przed ewentualnymi negatywnymi oddziaływaniami nowych inwestycji na środowisko, a także zmniejsza ich zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa ludzi.

Projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna określa podstawowe warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska i gospodarowania zasobami przyrody. Uwzględnia obowiązek ochrony powierzchni ziemi, gleb, powietrza, wód podziemnych i powierzchniowych oraz potrzeby ochrony środowiska wynikające z polityki ekologicznej kraju, obowiązków określonych w ustawach szczegółowych regulujących problematykę ekologiczną oraz programów ochrony środowiska na poziomie wojewódzkim, powiatowym i gminnym. Ustalenia projektu planu w podstawowym zakresie, zgodne są z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy Prawo wodne, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawy Prawo geologiczne i górnicze, ustawy o ochronie przyrody i innych ustaw oraz przepisów wykonawczych do tych ustaw, zawierających przepisy dotyczące ochrony środowiska.

BURMISTRZ

mgr Mariusz Kędzierski