

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Nr LIX/425/2023 Rady Miasta Chełmna z dnia 18 stycznia 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Chełmno- etap 1**

Na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)

Przedstawiony do uchwalenia Radzie Miasta Chełmno projekt zmiany planu miejscowego etap 1 został sporządzony w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowanie miejscowego planu wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na podstawie art. 46. pkt 1 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Zmiana planu objęła cztery tereny w granicach administracyjnych miasta Chełmna. Zmiany dla poszczególnych terenów wynikały z uwzględnienia wniosków mieszkańców, instytucji lub wynikały z inicjatywy własnej władz miasta. Wnioskowano o zmianę ustaleń obowiązujących planów miejscowych, które wykluczają lub ograniczają w sposób istotny realizację przedsięwzięć inwestorskich, o zmianę kategorii dróg i możliwości zagospodarowania terenu oraz korektę sposobu funkcjonowania terenu ośrodka wypoczynkowego nad jeziorem.

Projekt zmiany planu miejscowego opracowano dla terenu objęty jest planem miejscowym przyjętym Uchwałą nr XLVIII/309/2006 Rady Miasta Chełmna z dnia 05 września 2006r., Uchwałą nr XXXVI/204/2009 Rady Miasta Chełmna z dnia 26 maja 2009 r., Uchwałą nr VII/49/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 31 maja 2011r., Uchwałą nr XVIII/121/2012 z dnia 24 kwietnia 2012r., Uchwałą nr VII/50/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 31 maja 2011r.

Procedurę sporządzenia planu Burmistrz Miasta Chełmna rozpoczął na podstawie Uchwały Nr XVII/129/2020 z dnia 19 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 4 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno. Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503z późn. zm.), ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) oraz ustawą o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn.zm.). Projekt planu uwzględnia złożone wnioski oraz uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie. Uwzględniono również wnioski wynikające z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko oraz prognozie skutków finansowych. Do planu wyłożonego do publicznego wglądu złożono uwagi, które uwzględniono w projekcie. Do projektu ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w terminie przewidzianym w przepisach nie złożono uwag. O przystąpieniu do uchwalenia częściowego (etapowego) zdecydowano w związku z pismem właściciela działki nr 533/6, który wskazał, iż zapoznał się z projektem planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu (nie składając uwag), jednak jego wolą jest kontynuowanie i rozwijanie działalności produkcyjnej w dotychczasowym miejscu, co stoi w sprzeczności z ustaleniami projektu planu (MU). Właściciel wnosi zatem o pozostawienie przeznaczenia ww. działki tożsamego z zapisami obowiązującego planu miejscowego. Biorąc pod uwagę powyższe uchwałę podejmuje się jako etap 1 obejmujący teren zawierający się w granicach określonych w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu, wykluczając działkę nr 533/6. Etap 2, uwzględniający działkę nr 533/6, zostanie skierowany do dalszego procedowania po rozpoznaniu zaistniałych okoliczności i ustosunkowaniu się do złożonego pisma.

Uchwała spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając odpowiednio dla poszczególnych terenów objętych zmianą: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory ekonomiczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony

dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Analiza sporządzonego opracowania ekofizjograficznego wraz z wnioskami od instytucji stały się podstawą do sporządzenia projektu planu. Przeanalizowano i uwzględniono również potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ustalając przeznaczenie lub zmieniając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów objętych projektem planu, uwzględniono interes publiczny i prywatny wyrażony we wnioskach i uwagach, które zostały złożone do projektu planu w ramach prowadzonej procedury.

Zmiana planu nie wyznacza nowych terenów pod zabudowę, zmienia funkcję oraz parametry dopuszczonej zabudowy na terenach wyznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego. Tereny objęte zmianą zawierają się w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach miasta Chełmna. Realizacja planu przyczyni się do koncentracji zabudowy w terenach posiadających do tego predyspozycje. Zmiany w istniejącym układzie komunikacyjnym zmierzają do poprawy bezpieczeństwa na drogach i terenach publicznych oraz ułatwiają bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Stwierdza się zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Chełmno, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącej załącznik do uchwały Nr LI/310/2018 Rady Miasta Chełmna z dnia 9 października 2018r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna.. W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż plan stwarza możliwość dla stosowania rozwiązań zapewniających równy dostęp do dóbr i usług. Określenie ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy daje podstawę do zastosowania uniwersalnego projektowania na poziomie rozwiązań architektonicznych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został przeanalizowany w opracowanej prognozie skutków finansowych ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna. Określono w niej szacunkowe wpływy na dochody własne gminy i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości gminy oraz opłaty i odszkodowania oraz na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.