**Uzasadnienie**

1.Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 478 ha, co stanowi ok. 34,5% powierzchni Miasta Chełmna.

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXII/221/2021 Rady Miasta Chełmna z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 7 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno.

3.W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna (Uchwała Nr XLVII/334/2022 Rady Miasta Chełmna z dnia 23 lutego 2022 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach o zróżnicowanym przeznaczeniu, tj. m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjno-usługowej, zieleni, lasów, roli.

4.Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.), Rada Miasta Chełmna stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna (Uchwała Nr XLVII/334/2022 Rady Miasta Chełmna z dnia 23 lutego 2022 r.).

5.Do planu zostały sporządzone:

-„Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 7 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno”

-„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 7 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno”

6.Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 7 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno, uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

7.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.:

a)ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta Chełmna oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Chełmnie w dniu 5 marca 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 6 kwietnia 2021 r.

b)ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta Chełmno oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Chełmnie w dniu 30 maja 2023 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 12 czerwca 2023 r. do 12 lipca 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 11 lipca 2023 r. o godz. 16.00. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 28 lipca 2023 r. wpłynęło 16 pism zawierających 59 uwag do przyjętych rozwiązań w projekcie planu, które Burmistrz Miasta Chełmna rozpatrzył w ustawowym terminie,

c)ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta Chełmno oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Chełmnie w dniu 5 października 2023 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 13 października 2023 r. do 13 listopada 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 17 października 2023 r. o godz. 16.00. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 29 listopada 2023 r. wpłynęło 11 pism zawierających 22 uwagi do przyjętych rozwiązań w projekcie planu, które Burmistrz Miasta Chełmna rozpatrzył w ustawowym terminie,

d)ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta Chełmno oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Chełmnie w dniu 4 stycznia 2024 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 12 stycznia 2024 r. do 12 lutego 2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 16 stycznia 2024 r. o godz. 16.00. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 28 lutego 2024 r. wpłynęły 3 pisma zawierające 31 uwag do przyjętych rozwiązań w projekcie planu, które Burmistrz Miasta Chełmna rozpatrzył w ustawowym terminie.

8.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły pisma od Instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalizację zabudowy na gruntach rolnych nie podlegających ochronie, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

10.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Projekt dopuszcza realizację robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej, zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie wprowadzono m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjno-usługowej oraz tereny komunikacji w celu lepszej obsługi terenów oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa dróg oraz sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

11.Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 7 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno, wynikało z potrzeby określenia jednoznacznego kierunku zagospodarowania terenu. Wymaga to opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

12.Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust. 5) Burmistrz Miasta Chełmna przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 7 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Miasta Chełmna (Uchwała Nr LXIX/504/2023 Rady Miasta Chełmna z dnia 29 listopada 2023 r.).

13.Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 7 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno, jest zgodny z oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna.

14.Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przestawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 7 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów, na okres najbliższych 10 lat daje niekorzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, jednakże budżet gminy obciążony będzie również inwestycjami oraz należy zaznaczyć, że wykazane zyski nie nastąpią natychmiastowo. 15.Burmistrz Miasta Chełmna, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miasta Chełmno projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

16.Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 7 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do stworzenia spójnej koncepcji zagospodarowania w pojęciu całościowym terenów Miasta Chełmna.

17.W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.