

-projekt z dnia 20.05.2016r. -

UCHWAŁA NR

RADY GMINY CHEŁMŻA

z dniar.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
położonych w rejonie miejscowości Mirakowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890), po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża przyjętego uchwałą Nr XLVI/308/09 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 października 2009 r.

uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie miejscowości Mirakowo, zwany dalej planem.

2. Granice planu określone zostały w uchwale Nr LV/414/14 Rady Gminy Chełmża z dnia 28 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie miejscowości Mirakowo.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. 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) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta ściana frontowa (lico) budynku; linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do takich elementów architektonicznych budynku jak: gzyms, wykusz, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne, taras itp.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach odrębnych.

§ 4. Wyznacza się na rysunku planu tereny w liniach rozgraniczających o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem i numerem porządkowym od 1 do 4:

- 1) MW/ZP teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią urządzoną;
- 2) UKS teren zabudowy publicznych usług kultury, sportu i rekreacji;
- 3) US teren sportu i rekreacji;
- 4) KDW teren komunikacji - droga wewnętrzna.

§ 5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej – zespół pałacowo-parkowy w Mirakowie;
- 5) wymiarowanie;
- 6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu składającym się z numeru porządkowego i oznaczenia literowego;
- 7) obiekt chroniony na podstawie przepisów odrębnych: pałac ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie występuje potrzeba określania.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania.

§ 13. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. System komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny tworzy publiczna droga powiatowa i gminna, znajdujące się poza obszarem objętym planem oraz układ dróg wewnętrznych;
- 2) wyznacza się drogę wewnętrzną w terenie 2KDW, połączoną z drogą publiczną;
- 3) dostępność komunikacyjna nieruchomości z drogi wewnętrznej lub z drogi gminnej znajdującej się poza obszarem objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. System infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę techniczną w granicach obszaru objętego planem zapewnia się poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę techniczną;
- 2) należy zapewnić dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy w pierwszej kolejności budować w liniach rozgraniczających terenów komunikacji;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym również do celów przeciwpożarowych, ustala się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie gospodarki ściekami sanitarno-bytowo-gospodarczymi ustala się odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem § 17 ust. 7, § 19 ust. 7, § 20 ust. 7;
- 6) w zakresie wód opadowych ustala się odprowadzanie:
 - a) z dróg, placów i parkingów o nawierzchni utwardzonej po odpowiednim podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej i następnie do rowów lub gruntu, a po wybudowaniu do gminnej kanalizacji deszczowej,
 - b) w pozostałych przypadkach powierzchniowo;
- 7) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków z kotłowni indywidualnych, należy zachować normatywne wartości emisji spalin do atmosfery, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie stosowania ekologicznych źródeł ogrzewania budynków takich jak kolektory słoneczne, pompy ciepła itp.,
 - c) po wybudowaniu sieci gazowej dopuszcza się ogrzewanie gazowe;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej poza obszarem objętym planem lub projektowanej stacji transformatorowej;
- 10) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na linie kablowe;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych, a po wybudowaniu z sieci gazowej;
- 12) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 13) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii (np.: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła), z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) wprowadza się zakaz lokalizacji:
- a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
 - b) elektrowni wiatrowych.
- § 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3.
- § 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MW/ZP.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią urządzoną.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się ogrodzenie terenu;
 - 2) maksymalna wysokość ogrodzenia 1,50 m;
 - 3) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
 - 2) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie poziomów hałasu, teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej: „zespół pałacowo-parkowy w Mirakowie”, zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących tablic reklamowych, szyldów itp. niezwiązanych z aktualnymi funkcjami zespołu,
 - b) nakaz zachowania parku w jego historycznych granicach,
 - c) nakaz ochrony starodrzewu; ewentualna wycinka dopuszczalna zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej znajduje się XVIII-wieczny pałac ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje:
 - a) nakaz zachowania wyglądu pałacu w zakresie gabarytu i kształtu dachu, ceramicznego pokrycia dachowego, kompozycji elewacji tzn: zachowania detalu architektonicznego z kolumnowym portykiem i drewnianym gankiem,
 - b) nakaz zachowania rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych, w tym okien powiekowych w połaciach dachowych; współczesne otwory drzwiowe należy gabarytem, rodzajem stolarki dostosować do historycznych,
 - c) nakaz zachowania wystroju wewnętrznej klatki schodowej,
 - d) wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie, remonty , przebudowy należy prowadzić zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach przeznaczenia terenu poza istniejącym pałacem dopuszcza się tylko obiekty małej architektury, a także sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) intensywność zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 5) wysokość, gabaryty i parametry istniejącego pałacu: bez zmian;
- 6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0m od granicy z terenem 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
 - a) minimum 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie, przy czym w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc, należy co najmniej 1 miejsce przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) na potrzeby mieszkańców pałacu dopuszcza się zapewnienie miejsc parkingowych zrealizowanych w budynkach garażowych (garażowo-gospodarczych) zlokalizowanych w terenie 3US,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc dla rowerów - dowolny.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14.
7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: w zakresie gospodarki ściekami sanitarno-bytowo-gospodarczymi, do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zbiorniki na nieczystości ciekłe, indywidualne lub zbiorcze oczyszczalnie ścieków.
8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2KDW.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji - droga wewnętrzna.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą zespół pałacowo-parkowy w Mirakowie, zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących tablic reklamowych, szyldów itp. niezwiązanych z aktualnymi funkcjami zespołu,
 - b) ochrona starodrzewu; ewentualna wycinka drzew dopuszczalna zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 6,0m do 10,0m wraz z placem do zawracania o wymiarach 12,5mx12,5m, zgodnie z rysunkiem planu.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14.
7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania.

8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3US.

1. Przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się ogrodzenie terenu;
 - 2) maksymalna wysokość ogrodzenia 1,50 m;
 - 3) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
 - 2) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie poziomów hałasu teren należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację w szczególności obiektów rekreacji, placów zabaw, a także obiektów małej architektury, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budynków garażowych (garażowo-gospodarczych) dla mieszkańców pałacu znajdującego się w terenie 1MW/ZP;
 - 2) budynki muszą być usytuowane w jednym szeregu, jednolite w zakresie gabarytów, wyglądu architektonicznego oraz rodzaju użytych materiałów budowlanych;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,2;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 15%;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 6) wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0 m;
 - 7) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0 m od granicy z terenem 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) gabaryty i parametry obiektów:
 - a) budynek: jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych 20°-45°,
 - c) pokrycie dachu:
 - dachówką ceramiczną lub blachodachówką,
 - w kolorze czerwonym-ceglastym;
 - d) gabaryty obiektów sportu i rekreacji niebędących budynkiem – dowolne;
 - 9) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych na terenie, według wskaźnika:
 - a) minimum 2 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, przy czym w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc, należy co najmniej 1 miejsce przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc dla rowerów - dowolny.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14.
7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: w zakresie gospodarki ściekami sanitarno-bytowo-gospodarczymi, do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zbiorniki na nieczystości ciekłe,

indywidualne lub zbiorcze oczyszczalnie ścieków.

8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4UKS.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy publicznych usług kultury, sportu i rekreacji.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się ogrodzenie terenu;
 - 2) maksymalna wysokość ogrodzenia 1,50 m;
 - 3) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7;
 - 2) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie poziomów hałasu teren należy do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się budowę w szczególności świetlicy wiejskiej, budynków gospodarczych, garażowych, socjalnych, administracyjnych, obiektów sportowych, rekreacji, boisk, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,60;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 40%;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m;
 - 6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: 15,0 m od granicy z drogą gminną, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) gabaryty i parametry obiektów:
 - a) budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) kształt dachu: dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, z kalenicą, o spadku połaci dachowych 20°-45°,
 - c) pokrycie dachu:
 - dachówką ceramiczną lub blachodachówką,
 - w kolorze czerwonym-ceglastym,
 - d) elewacje budynków w kolorach naturalnych materiałów budowlanych pokryte tynkiem,
 - e) poziom posadowienia parteru budynku: maksymalnie 0,6 m;
 - 8) wzdłuż granicy z terenem 1MW/ZP należy przewidzieć wielopiętrowy pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10,0 m;
 - 9) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
 - a) minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, przy czym w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc, należy co najmniej 1 miejsce przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) minimum 2 miejsca na jeden obiekt w przypadku obiektów sportowych (boiska, place rekreacyjne, korty tenisowe, itp.),

- c) sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc dla rowerów - dowolny.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14.
 7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: w zakresie gospodarki ściekami sanitarno-bytowo-gospodarczymi, do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zbiorniki na nieczystości ciekłe, indywidualne lub zbiorcze oczyszczalnie ścieków.
 8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

§ 22. 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 Chełmża.

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z wykonania uchwały Nr LV/414/14 Rady Gminy Chełmża z dnia 28 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie miejscowości Mirakowo.

Procedura formalno-prawna sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.).

Przedstawiony projekt planu zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża przyjętego uchwałą Nr XLVI/308/09 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 października 2009r.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Celem sporządzenia planu jest przeznaczenie terenu na cele związane z realizacją budowy świetlicy wiejskiej wraz z infrastrukturą towarzyszącą m.in. parking, boisko, plac zabaw oraz pod funkcję mieszkaniową - adaptację istniejącego pałacu z parkiem. Nieruchomość w Mirakowie objęta planem stanowi własność Gminy Chełmża, a planowana świetlica wraz z obiektami sportu i rekreacji stanowi realizację zadań własnych samorządu gminy. Konieczność sporządzenia planu wynika także z uwzględnienia przepisów odrębnych tj. z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w związku z przeznaczeniem terenu pod zabudowę nie związaną z rolnictwem.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających 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 poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady ochrony zabytków (pałacu i parku);
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej),
 - stosowną klasyfikację terenów pod kątem ochrony akustycznej,

- uzyskanie zgody właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy II-III o powierzchni 1,3100 ha na cele publiczne kultury, sportu i rekreacji (ze względu na brak możliwości realizacji przez samorząd gminy tej funkcji na innym obszarze w tej wsi, z uwzględnieniem stanu własności gruntów);
 - ustalenie odprowadzania ścieków do systemu indywidualnego (np.: zbiorniki na nieczystości), oczywiście z docelową koniecznością odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie obiektów zabytkowych i ustalenie zasad ich ochrony (tj. występują ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: pałac, a dla zespołu pałacowo-parkowego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej);
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy i infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oraz zasad realizacji miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni w taki sposób, że przeznaczenie terenu uwzględnia stan istniejącej funkcji mieszkalnej oraz wprowadzenie funkcji usług publicznych z zakresu kultury, sportu i rekreacji na gruntach, których gmina Chełmża jest własnością;
 - 7) prawo własności poprzez uwzględnienie stanu posiadania nieruchomości (przeznaczenie gruntów będących własnością Gminy Chełmża w pierwszej kolejności na realizację zadań własnych gminy i cele mieszkaniowe);
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez określone zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej;
 - 9) potrzeby interesu publicznego poprzez wskazany układ komunikacyjny i zapewnienie realizacji celów publicznych z zakresu kultury, sportu i rekreacji oraz mieszkalnych dla mieszkańców Gminy;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenie zasad rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym bez ograniczeń odnośnie łączności publicznej;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umieszczenie niezbędnych informacji na stronie BIP Gminy Chełmża oraz w miejscowej prasie i tablicach ogłoszeniowych Urzędu Gminy w Chełmży;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury planistycznej zgodnej z ustawą z dnia 27.03.20103r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; ponadto na każdym etapie zainteresowane osoby miały możliwość wglądu do dokumentacji i uzyskiwania wyjaśnień od organu sporządzającego projekt planu i projektanta sporządzającego projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej (tj. istniejące gminne ujęcie wody zapewnia odpowiednią ilość i parametry wody na potrzeby ludności).

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Chełmża wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag. W tym przypadku brak jest gruntów osób prywatnych, występują grunty będące własnością Gminy Chełmża, które przeznaczono dla realizacji zadań samorządu gminy.

Teren objęty planem położony jest pośród pól uprawnych i zabudowy zagrodowej w północno-zachodniej części wsi Mirakowo, w odległości około 0,7 km na południe od południowej części Jeziora Chełmżyńskiego, i w pobliżu zachodniej drogi gminnej z Mirakowa do Sławkowa – generalnie w północno-zachodniej części gminy Chełmża. Należy podkreślić, że obszar objęty uchwałą o łącznej powierzchni około 3ha stanowi uzupełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi, w tym przypadku stanowi część historycznego zespołu pałacowo-parkowego w Mirakowie składającego się z pałacu z parkiem oraz folwarku. Pałac pełniący funkcję mieszkalną wraz z parkiem zlokalizowany jest na działce zabudowanej w terenie oznaczonym symbolem 1MN/ZP, a zgodnie z ewidencją gruntów jest to użytek B-tereny mieszkaniowe, zaś pozostały obszar działek w terenie 3US i 4UKS wskazany pod funkcje budowy świetlicy z boiskiem, placem zabaw itp. przylega do działki zabudowanej (tu znajdował się folwark). Teren jest dobrze skomunikowany z miastem Chełmża, przylega do drogi gminnej i powiatowej, wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę techniczną.

II. Niniejsza uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w nawiązaniu do obowiązującej uchwały nr LV/415/14 Rady Gminy Chełmża z dnia 28 października 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W szczególności dla rozpatrywanego terenu w Mirakowie sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w myśl zawartych w w/w analizie programu sporządzania planów miejscowych na lata 2014-2018, tj. obszar objęty planem w Mirakowie ma wpływ na rozwój gminy, jest podstawą dla realizacji zadań własnych gminy oraz stanowi zabezpieczenie gruntów dla budowy obiektów kultury, sportu i rekreacji.

III. Wpływ na finanse gminy - Ocenia się, że realizacja ustaleń zmiany planu ma duży wpływ na budżet gminy, co jest wynikiem decyzji Gminy odnośnie stanu posiadania i zabudowy nieruchomości własnych na cele związane z realizacją zadań gminnych, czyli standardową działalnością związaną z działalnością samorządu. Gmina Chełmża poniesie koszty budowy świetlicy, boisk do gry, placów zabaw, parkingu, przebudowy drogi, z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi itp. Gmina ponosi koszty utrzymania budynku mieszkalnego (pałacu). Jeżeli gmina sprzeda nieruchomość z budynkiem mieszkalnym to uzyska dochody ze sprzedaży i z podatków od nieruchomości. Szczegółowy zakres zmian związanych z przychodami lub kosztami zawiera prognoza skutków finansowych, która jest częścią dokumentacji planistycznej.

Po przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przeprowadzona została dalsza procedura planistyczna w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz w trybie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2016 r. poz. 353).

Uzgadnianie i opiniowanie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyło się w trybie art. 17 pkt 6 i pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 54 ust. 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poddano projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu i uzgodnieniu przez właściwe organy, tj. przez:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Toruniu.

Wszystkie opinie i uzgodnienia były pozytywne, bez zastrzeżeń.

Dla użytków rolnych klasy II-III na obszarze objętym planem uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (z dnia 18 kwietnia 2016r. znak GZ.tr.057-502-702/15) na przeznaczenie na cele nierolnicze 1,3100 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas II-III, w tym klasy RII – 0,0500 ha i klasy RIIIa – 1,2600 ha, z obrębu Mirakowo, w granicach działki ewidencyjnej nr 237/10, na cele publiczne: usługi kultury oraz sportu i rekreacji.

Po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień oraz stosownej zgody właściwego Ministra w trybie art. 17 pkt 6, 9,11 oraz art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego wraz z prognoza oddziaływania na środowisko zostanie wyłożony do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 54 ust. 2 w związku z art. 39, 40, 42 oraz art. 3 ust. 1 pkt 11 lit. a, b, c Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.