Załącznik Nr 8 do uchwały Nr ....................  
Rady Miasta Chełmna  
z dnia....................2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Chełmna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 7 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.**Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu trzykrotnie: pierwsze wyłożenie w dniach od 12 czerwca 2023 r. do 12 lipca 2023 r., uwagi można było składać do dnia 28 lipca 2023 r., drugie wyłożenie w dniach od 13 października 2023 r. do 13 listopada 2023 r., uwagi można było składać do dnia 29 listopada 2023 r., trzecie wyłożenie w dniach od 12 stycznia 2024 r. do 12 lutego 2024 r., uwagi można było składać do dnia 28 lutego 2024 r.

**§ 2.**W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 16 pism zawierających 59 uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 7 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno. Burmistrz Miasta Chełmna rozstrzygnął o nieuwzględnieniu w całości 32 uwag oraz o nieuwzględnieniu częściowo 3 uwag. W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 11 pism zawierających 22 uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 7 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno. Burmistrz Miasta Chełmna rozstrzygnął o nieuwzględnieniu w całości 1 uwagi oraz o nieuwzględnieniu częściowo 6 uwag. W trakcie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 3 pisma zawierające 31 uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 7 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno. Burmistrz Miasta Chełmna rozstrzygnął o nieuwzględnieniu jej w całości. Rada Miasta Chełmna rozstrzygnęła o sposobie rozpatrzenia uwag niewuzględnionych przez Burmistrza Miasta Chełmna, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załączonym wykazem.

**WYKAZ DO ZAŁĄCZNIKA NR 8**

**DO UCHWAŁY nr ………………….**

**RADY Miasta Chełmna**

**z dnia … 2024 ROKU**

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA CHEŁMNO O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU AGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 7 TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE MIASTO CHEŁMNO**

-  **wyłożenie do publicznego wglądu nr 1-**

od 12 czerwca 2023 r. do 12 lipca 2023 r., spływ uwag do 28 lipca 2023 r.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię,  nazwa jednostki  organizacyjnej i adres  zgłaszającego uwagi | | Treść uwagi | | Oznaczenie  nieruchomości,  której dotyczy  uwaga | | Ustalenia projektu planu  dla nieruchomości, której  dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie  Rady Miasta Chełmna  w sprawie  rozpatrzenia uwagi | | | | Uwagi |
| uwaga  uwzględniona | uwaga  nieuwzględniona | | |
| 1 | | 2 | 3 | | 4 | | 5 | | 6 | 7 | 8 | | | 9 |
| 1. | | 18.07.2023 | Osoba prywatna | | 3. W zakresie niejasnych sformułowań użytych w mp.z.p. w zakresie konieczności/możliwości ustanowienia dróg wewnętrznych uprzejmie proszę o odpowiedź na pytanie:  Dotyczy zapisów paragrafu 12 ustępu 1 pkt 8 (strona 12) - czy obsługa komunikacyjna wydzielonych w przyszłości działek budowlanych na terenie 87 MN będzie mogła odbywać się z wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych pomimo, że nie ma dróg wewnętrznych wykazanych w części graficznej m.p.z.p. dla tego terenu? Obecnie widnieje wyłącznie zapis w części opisowej m.p.z.p. o obsłudze komunikacyjnej działek z dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu- lub poza jego granicami. Nadmienię, że z uwagi na usytuowanie wysokościowe terenu 87MN od 0,2 do 12m wyżej w stosunku do drogi 24KDD, zachodzi konieczność obsługi komunikacyjnej z dróg wewnętrznych większości planowanych działek budowlanych na tym terenie.  Niezależnie od powyższego, wnoszę o dopisanie w tej części miejscowego planu (87MN): „dopuszcza się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek. " | | 1/2, 1/8, 1/9, 1/10  obr. 6 | | 87MN |  |  | | | Proponowany zapis jest niezgodny z obowiązującymi przepisami. W granicach terenu 87MN będą mogły zostać wydzielone dojścia i dojazdy, z których będzie mogła odbywać się obsługa komunikacyjna nowo wydzielonych działek budowlanych. Wynika to z przepisów odrębnych a także zapisów w §4 pkt 2 lit. e. |
| 2. | | 28.07.2023 | Osoby prywatne | | Dotyczy obszarów oznaczonych w w/w projekcie planu 4MN/U, 4ZL, 6 MN/U, 7 MN/U, 20 MN/U.  Wyrażamy swój zdecydowany sprzeciw w związku z ponowną próbą zmiany przeznaczenia w/w terenów na funkcję wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej na możliwość budownictwa na tym terenie m.in. budynków pomocniczych i obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10 m.  Po raz kolejny próbuję się zmienić plan zagospodarowania przestrzennego mimo wyraźnego sprzeciwu mieszkańców tych terenów. Wielokrotnie m.in. na debatach oraz składając pisma wyrażaliśmy jasno swoją opinię odnośnie tego by na tych terenach pozostała możliwość budownictwa jedynie jednorodzinnego. Po zmianie planu z dnia 23 lutego 2022r. ponownie próbuje się dokonać jego weryfikacji, stawiając tym samym mieszkańców w sytuacji konieczności ponownej interwencji w tej sprawie. Decydując się na budowę domu jako jeden z głównych czynników braliśmy pod uwagę plan zagospodarowania dający możliwości spokojnego mieszkania w tej okolicy. Bulwersująca jest więc nieustanna próba zmiany planu zmuszająca mieszkańców do ciągłego śledzenia strony Biuletynu Informacji Publicznej. Otwartym z Naszej strony pozostaje pytanie w jakim celu miasto ponownie po tak krótkim czasie weryfikuje ustalony plan mimo zdecydowanego sprzeciwu mieszkańców? Działanie to może wskazywać na próbę zmiany planu pod konkretną usługę czego obawiają się najbardziej mieszkańcy.  Wnosimy o zaprzestanie uporczywej próby zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Wyrażamy swój zdecydowany sprzeciw i nie wyrażamy zgody na dalsze usługi na tym terenie.  Wnosimy o zachowanie obowiązującego planu zagospodarowania z dnia 23.02.2022r. | | Działki składające się na jednostki planu:  4MN/U, 4ZL, 6MN/U, 7MN/U, 20MN/U | | 4MN/U, 4ZL, 6MN/U, 7MN/U, 20MN/U |  |  | | | Uwaga częściowo uwzględniona. Część terenu 7MN/U przeznaczono wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. |
| 3. | | 26.07.2023 | Osoby prywatne | | Chcemy wyrazić swoją opinię w związku z ponowną próbą zmiany przeznaczenia ww. terenów na funkcję wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tj. budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych na możliwość budownictwa na tym terenie m. in. budynków pomocniczych i obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m.  Wielokrotnie składaliśmy pisma jako mieszkańcy tego terenu tj. w dn. 12.11.2020 r., a także personalnie w dniach, 6.04.2021 r., 12.10.2021 r, braliśmy udział w debacie w dn. 23.03.2021 r. oraz 11.07.2023 r., gdzie jednoznacznie opowiadaliśmy się, że dla tego terenu ma pozostać tylko funkcja budownictwa jednorodzinnego tj. MN z wyłączeniem terenów 10.2. U/MN - teren przedszkola i 10.1. U/MN- teren stolarni.  Ubolewamy, że po zmianie planu z dn. 23 lutego 2022 r. ponownie próbują Państwo dokonać weryfikacji związanych z usługą dla tego terenu, że nie zostaliśmy zapytani jako właściciele tych terenów i sąsiadujących z nimi czy wyrażamy zgodę na tego typu zmiany, tylko jesteśmy zmuszeni do ciągłego śledzenia Biuletynu Informacji Publicznej. Doskonale Państwo są poinformowani po ilości składanych pism przez mieszkańców tego terenu, że nie wyrażamy zgody na dalsze usługi na tym terenie.  Wnosimy o zachowanie dla terenu wg obowiązującego planu 10.3. MN ustaleń z § 115, a dla terenów 10.1. U/MN i 10.2. U/MN ustaleń z § 114 Uchwały XLVII/333/2022 Rady Miasta Chełmna z dn. 23 lutego 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 10 terenów położonych na terenie Gminy Miasta Chełmno,  Dla terenów wymienionych w projekcie 4 MN/U, 4ZL i 20 MN/U zmianę na takie jak ww. § 115 uchwały XLVII/333/2022 Rady Miasta Chełmna z dn. 23 lutego 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 10 terenów położonych na terenie Gminy Miasta Chełmno, tj.: § 115. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 10.3.MN. Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego - 55 - Poz. 1093  1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.  2.Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:  1) dopuszcza się zabudowę w formie wolnostojącej;  2) dopuszcza się towarzyszące budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe w liczbie maksymalnie dwa budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe na jeden budynek mieszkalny.  3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:  1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki - 25%,  2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej - 50%,  3) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;  4) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;  5) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 5,0 m;  6) dachy budynków dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25o do 45o;  7) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki lub materiałów imitujących dachówkę w odcieniach brązów, czerwieni i szarości;  8) nakaz stosowania jednakowego materiału i koloru pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji budynków zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej. | | Działki składające się na jednostki planu:  4MN/U, 4ZL, 6MN/U, 7MN/U, 20MN/U | | 4MN/U, 4ZL, 6MN/U, 7MN/U, 20MN/U |  |  | | | Uwaga częściowo uwzględniona. Część terenu 7MN/U przeznaczono wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. |
| 4. | | 28.07.2023  (data wpływu maila) | Osoba prywatna | | 2. W związku z drastycznie malejąca liczbą mieszkańców miasta wykazaną w prognozach ludności dla Chełmna opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny na najbliższe lata, nieuzasadnionym wydaje się zwiększanie obszarów zurbanizowanych, bez wskazani bilansów chłonności ludnościowej dla miasta. | | - | | - |  |  | | | Zakres zabudowy w planie miejscowym jest zgodny z terenami wyznaczonymi pod zabudowę w obowiązującym studium. |
| 5. | | 3. W związku ze znacznym rozszerzeniem obszarów zurbanizowanych, przewidzianą dużą długością nowych dróg. do wykupu, koniecznością wyposażenia ww. obszarów w elementy infrastruktury technicznej i społecznej należy wskazać prognozy finansowe dla tego planu (zgodnie z ustawą o pizp). W wyłożonych dokumentach brak takich prognoz. Wątpliwość budzi czy jest to uzasadnione i możliwe dla budżetu Chełmna oraz w jakiej perspektywie i kolejności zakłada się wykupy ziemi? | | - | | - |  |  | | | Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu miejscowego opracowywana jest na potrzeby każdego planu miejscowego. Jej ostateczny kształt zamieszczony będzie w dokumentacji prac planistycznych, określone zostaną koszty budowy dróg, w tym ich wykupu. Prognoza nie określna kolejności działań, natomiast wskazuje potencjalnie, kiedy i w jakim stopniu prace mogą być prowadzone. |
| 6. | | 4. Należy uzupełnić § 2. o definicje stosowane w treści planu - m.in. maksymalna wysokość zabudowy, przestrzenie publiczne, tymczasowe zagospodarowanie, maksymalna ilości kondygnacji, powierzchnia biologicznie czynna, detal architektoniczny itd. Plan powinien być czytelny dla mieszkańca i nie wzbudzać sprzecznych interpretacji w sprawach sądowych. | | Zapisy planu | | §2 |  |  | | | Przytoczone określenia posiadają swoje definicje w przepisach nadrzędnych (ustawach i rozporządzeniach), a plan miejscowy nie może ich powielać. |
| 7. | | 5. Należy doprecyzować/ uściślić, co rozumiane jest pod pojęciem "innych materiałów do recyklingu!' w opisie definicji usług nieuciążliwych (§ 2., ust. 9) tzn. określić ich profil, lub wprowadzić wykluczenia zdefiniowane w słowniku. Brak takiego zdefiniowania lub wprowadzenia wykluczeń może spowodować wprowadzenie na tereny mieszkaniowe usług niepożądanych. Szczególnie to istotne w okresie gdy płoną składowiska odpadów a wiele tego typu sytuacji miało miejsce w bliskiej okolicy Chełmna Obecny zapis obarczony jest ryzykiem przegranej w sądzie, w przypadku pojawienia się takich niepożądanych usług nieuciążliwych na terenach mieszkaniowych lub objętych ochroną konserwatorską. | | Zapisy planu | | §2 pkt. 9 |  |  | | | Informacja ta wskazuje na wszelkie inne materiały, które mogłyby być poddane procesowi recyklingu. |
| 8. | | 6. W §4 ust. 2 pkt. c) należy doprecyzować jaki dopuszcza się sposób przebudowy tzn. "zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy oraz zmianą sposobu użytkowania celem doprowadzenia do wymogów zabudowy i funkcji zgodnej z ustaleniami planu (poza budynkami objętymi ochroną Konserwatora Zabytków)". Nie dopuszczalnym jest zgodna na rozwijanie funkcji niezgodnych z planem i pozwolenie na rozbudowę obiektów w celu ich utrzymania i rozwoju. | | Zapisy planu | | §4 ust. 2 pkt. c) |  |  | | | Zapis ten dotyczy wyłącznie budynków już istniejących. Mogą one być co najwyżej przebudowane. |
| 9. | | 9. Należy zredagować § 2.- w którym raz jako obiekt pomocniczy wskazuje się budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy (ust.1), a dalej jako np. szklarnie, altany (ust.7). | | Zapisy planu | | §2 |  |  | | | Są to dwie odrębne definicje, jedna dotyczy budynku pomocniczego, druga obiektu pomocniczego. |
| 10. | | 10. Należy dostosować zapisy MPZP w zakresie definicji do obowiązującego prawa, co pozwoli na czytelne odniesienie się do zasad stawiania poszczególnych obiektów zgodnie z prawem np. budynek gospodarczy i garaż. | | Zapisy planu | | - |  |  | | | Definicje w tym zakresie są w pełni zgodne z przepisami prawa. |
| 11. | | 11. Należy wprowadzić do planu zasady lokalizacji ogrodzeń, w tym zakazie realizacji ogrodzeń pełnych na wybranych obszarach planu. | | Zapisy planu | | - |  |  | | | Zasady dotyczące lokalizacji ogrodzeń, ich gabarytów, materiałów z jakich są wykonane itp. nie są już kompetencją planu miejscowego. Tego typu zapisy zamieszcza się w tzw. uchwale krajobrazowej. |
| 12. | | 12. Należy wprowadzić do planu obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów. | | Zapisy planu | | - |  |  | | | Zapisy planu miejscowego w sposób wystarczający określają sposób gospodarowania odpadami. |
| 13. | | 13. Należy wprowadzić do planu zasady rozmieszczania reklam, szczególnie w strefie ochrony konserwatorskiej oraz ochronie widoków na sylwetę miasta. | | Zapisy planu | | - |  |  | | | Zasady dotyczące lokalizacji reklam, ich gabarytów, materiałów z jakich są wykonane itp. nie są już kompetencją planu miejscowego. Tego typu zapisy zamieszcza się w tzw. uchwale krajobrazowej. |
| 14. | | 14. Należy wprowadzić do planu zasady lokalizowania obiektów obsługi komunikacji (myjnie samochodowe, stacje obsługi samochodów). | | Zapisy planu | | - |  |  | | | Nie wprowadzono dodatkowych zapisów. Tego typu miejsca mogą być lokalizowane w przypadku spełnienia zapisów planu miejscowego. |
| 15. | | 15. Konieczne jest doprecyzowanie zapisów w odniesieniu do podziałów okiennych w strefie ochrony konserwatorskiej tzn.: W strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Przedmieścia Grudziądzkiego ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, konieczności zachowania pierwotnego podziału okien i drzwi, oraz wszystkich elementów towarzyszących (w treści wskazano wyłącznie konieczność zachowania kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych). | | Zapisy planu | | §6 |  |  | | | Zapisy dotyczące obiektów objętych ochroną konserwatorską w pełni wypełniają wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. |
| 16. | | 16. Należy wprowadzić do planu w obszarze ochrony konserwatorskiej konieczność ochrony osi kompozycyjnych i widokowych. | | Zapisy planu | | §6 |  |  | | | Zapisy dotyczące obiektów objętych ochroną konserwatorską w pełni wypełniają wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. |
| 17. | | 18. Uwaga do - "teren położony pomiędzy ulicą G. Gorczyckiego, rzeką Browiną, ul. Toruńską i granicą administracyjną miasta Chełmna";.  W treści planu (teren ww., w tym szczególnie 25MN i 31 MN) brak nawiązania do historycznej sylwety miasta Chełmna i ochrony przed całkowitym zasłonięciem tej sylwety nową zabudową. Brak jakichkolwiek odwołań o jej zabezpieczeniu i uwzględnieniu w planowanej nowej zabudowie. | | Działki składające się na jednostki planu:  25MN, 31MN | | 25MN, 31MN |  |  | | | Przedmiotowy teren położony jest częściowo w granicach strefy ekspozycji, natomiast w całości parametry dla tego terenu dostosowane są do wymagań konserwatorskich. Projekt planu otrzymał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. |
| 18. | | 20. W zapisach Rozdziału IV. Ustalenia dla terenów znajdujących się na załączniku nr 3 do uchwały - należy zmienić zapisy dotyczące powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej tzn.:  j) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:  §dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m2, | | Zapisy planu | | Tereny znajdujące się na załączniku nr 3 |  |  | | | Zaproponowane parametry minimalnej powierzchni działki budowlanej dla przedmiotowych terenów wskazanych na załączniku nr 3 są zgodne z zapisami studium oraz adekwatne dla lokalizacji – miasto. |
| 19. | | 21.Przedłużenie od strony wschodniej drogi oznaczonej 18 KDD i wyrównanie do równolegle położonej szerokości Drogi oznaczonej 19 KDD. Obecny zapis jest nieracjonalny z punktu widzenia gospodarowania zasobami a przez to i poniesionymi kosztami z naszych podatków oraz wskazuje na nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości. | | 497/2, 670/21  obr. 3 | | 18KDD |  |  | | | Zaproponowany przebieg drogi 18KDD już na etapie wyłożenia poprowadzony był na maksymalnej długości, gdyż uwzględnia ukształtowanie terenu, które uniemożliwia jej dalsze przedłużenie. |
| 20. | | 22. Wyznaczenie ciągłości dróg - poprzez połączenie dróg 20KDD i 19KDD zapewniając rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. | | Działki składające się na jednostki:  20KDD, 19KDD | | 20KDD, 19KDD |  |  | | | W miejscu proponowanego połączenia dróg 19KDD i 20KDD zostały już wydzielone działki budowlane zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz w miejscu ewentualnego połączenia wydane już zostało pozwolenie na budowę. |
| 21. | | 23.W § 14. należy ujednolicić stawkę za wzrost wartości nieruchomości dla wszystkich terenów tak jak to jest powszechnie stosowane. Ponadto różnicowanie stawek i obniżanie jej dla określonych kategorii jest nieracjonalne z punktu widzenia finansów publicznych. | | Zapisy planu | | §14 |  |  | | | Stawka procentowa została zróżnicowana z podziałem na tereny, co do których istnieje prawdopodobieństwo naliczenia opłat oraz na tereny, co do których taka potrzeba nie będzie występowała (tereny zielone, tereny komunikacji itp.). |
| 22. | | 28.07.2023  (data wpływu maila) | Osoba prywatna | | 2. Należy uzupełnić § 2. o definicje stosowane w treści planu - m.in. maksymalna wysokość za budowy, przestrzenie publiczne, tymczasowe zagospodarowanie, maksymalna ilości kondygnacji, po wierzchnia biologicznie czynna. | | Zapisy planu | | §2 |  |  | | | Przytoczone określenia posiadają swoje definicje w przepisach nadrzędnych (ustawach i rozporządzeniach), a plan miejscowy nie może ich powielać. |
| 23. | | 3. Należy zredagować § 2.- w którym raz jako obiekt pomocniczy wskazuje się budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy (ust.1), a dalej jako np. szklarnie, altany (ust.7). | | Zapisy planu | | §2 |  |  | | | Są to dwie odrębne definicje, jedna dotyczy budynku pomocniczego, druga obiektu pomocniczego. |
| 24. | | 4. Należy dostosować zapisy MPZP w zakresie definicji do obowiązującego prawa, co pozwoli na czytelne odniesienie się do zasad stawiania poszczególnych obiektów zgodnie z prawem np. budynek gospodarczy i garaż. | | Zapisy planu | | - |  |  | | | Definicje w tym zakresie są w pełni zgodne z przepisami prawa. |
| 25. | | 5. Należy wprowadzić do planu zasady lokalizacji ogrodzeń. | | Zapisy planu | | - |  |  | | | Zasady dotyczące lokalizacji ogrodzeń, ich gabarytów, materiałów z jakich są wykonane itp. nie są już kompetencją planu miejscowego. Tego typu zapisy zamieszcza się w tzw. uchwale krajobrazowej. |
| 26. | | 6. Należy wprowadzić do planu zasady rozmieszczania reklam, szczególnie w strefie ochrony konserwatorskiej oraz ochronie widoków na sylwetę miasta. | | Zapisy planu | | - |  |  | | | Zasady dotyczące lokalizacji reklam, ich gabarytów, materiałów z jakich są wykonane itp. nie są już kompetencją planu miejscowego. Tego typu zapisy zamieszcza się w tzw. uchwale krajobrazowej. |
| 27. | | 7. Należy wprowadzić do planu zasady lokalizowania obiektów obsługi komunikacji (myjnie samochodowe, stacje obsługi samochodów). | | Zapisy planu | | - |  |  | | | Nie wprowadzono dodatkowych zapisów. Tego typu miejsca mogą być lokalizowane w przypadku spełnienia zapisów planu miejscowego. |
| 28. | | 8. Konieczne jest doprecyzowanie zapisów w odniesieniu do podziałów okiennych w strefie ochrony konserwatorskiej tzn.: W strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Przedmieścia Grudziądzkiego ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, konieczności zachowania pierwotnego podziału okien i drzwi, oraz wszystkich elementów towarzyszących (w treści wskazano wyłącznie konieczność zachowania kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych). | | Zapisy planu | | §6 |  |  | | | Zapisy dotyczące obiektów objętych ochroną konserwatorską w pełni wypełniają wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. |
| 29. | | 10. Uwaga do - "teren położony pomiędzy ulicą G. Gorczyckiego, rzeką Browiną, ul. Toruńską i granicą administracyjną miasta Chełmna";.  W treści planu (teren ww., w tym szczególnie 25MN i 31 MN.) brak nawiązania do historycznej sylwety miasta Chełmna i ochrony przed całkowitym zasłonięciem tej sylwety nową zabudową. Brak jakichkolwiek odwołań o jej zabezpieczeniu i uwzględnieniu w planowanej nowej zabudowie. | | Działki składające się na jednostki planu:  25MN, 31MN | | 25MN, 31MN |  |  | | | Przedmiotowy teren położony jest częściowo w granicach strefy ekspozycji, natomiast w całości parametry dla tego terenu dostosowane są do wymagań konserwatorskich. Projekt planu otrzymał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. |
| 30. | | 12.W zapisach Rozdziału IV. Ustalenia dla terenów znajdujących się na załączniku nr 3 do uchwały - należy zmienić zapisy dotyczące powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej tzn.:  j) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:  ■ dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 *m2,* | | Zapisy planu | | Tereny znajdujące się na załączniku nr 3 |  |  | | | Zaproponowane parametry minimalnej powierzchni działki budowlanej dla przedmiotowych terenów wskazanych na załączniku nr 3 są zgodne z zapisami studium oraz adekwatne dla lokalizacji – miasto. |
| 31. | | 13. Przedłużenie od strony wschodniej drogi oznaczonej 18 KDD i wyrównanie do równolegle położonej szerokości Drogi oznaczonej 19 KDD. Obecny zapis jest nieracjonalny z punktu widzenia gospodarowania zasobami a przez to i poniesionymi kosztami z naszych podatków i wskazuje na nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości. | | 497/2, 670/21  obr. 3 | | 18KDD |  |  | | | Zaproponowany przebieg drogi 18KDD już na etapie wyłożenia poprowadzony był na maksymalnej długości, gdyż uwzględnia ukształtowanie terenu, które uniemożliwia jej dalsze przedłużenie. |
| 32. | | 14.Wyznaczenie ciągłości dróg - poprzez połączenie dróg 20KDD i 19KDD | | Działki składające się na jednostki:  20KDD, 19KDD | | 20KDD, 19KDD |  |  | | | W miejscu proponowanego połączenia dróg 19KDD i 20KDD zostały już wydzielone działki budowlane zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz w miejscu ewentualnego połączenia wydane już zostało pozwolenie na budowę. |
| 33. | | 23.W § 14. należy ujednolicić stawkę za wzrost wartości nieruchomości dla wszystkich terenów tak jak to jest powszechnie stosowane. Ponadto różnicowanie stawek i obniżanie jej dla określonych kategorii jest nieracjonalne z punktu widzenia finansów publicznych. | |  | |  |  |  | | | Stawka procentowa została zróżnicowana z podziałem na tereny, co do których istnieje prawdopodobieństwo naliczenia opłat oraz na tereny, co do których taka potrzeba nie będzie występowała (tereny zielone, tereny komunikacji itp.). |
| 34. | | 27.07.2023 | Osoby prywatne | | Szanowni Państwo, W odpowiedzi na Państwa zawiadomienie o zamiarze wywłaszczenia części mojej działki w celu budowy drogi, pragnę wyrazić moje zdecydowane niezgody na to przedsięwzięcie.  Działka, na której obecnie znajdują się 40-letnie drzewa, plac zabaw dla dzieci oraz boksy służące do prowadzenia hodowli psów, stanowi dla mnie nie tylko źródło utrzymania, ale również miejsce o wyjątkowym znaczeniu dla lokalnej społeczności.  Chciałbym podkreślić, że istnieje możliwość przeprowadzenia planowanej drogi z drugiej strony, na nieużytkach, co nie wiązałoby się z koniecznością wywłaszczenia mojej działki. Dzięki temu uniknęlibyśmy niepotrzebnego niszczenia istniejącej infrastruktury i zielonych obszarów, które odegrały ważną rolę w życiu wielu osób przez ostatnie 40 lat.  Pragnę podkreślić, że na mojej działce znajdują się unikalne, zabytkowe drzewa, które są nie tylko piękną ozdobą krajobrazu, ale również stanowią naturalny habitat dla wielu gatunków ptaków i zwierząt. Usunięcie tych drzew byłoby nie tylko stratą dla lokalnego ekosystemu, ale również naruszeniem naturalnego dziedzictwa naszej społeczności. Ponadto, plac zabaw i boksy, które utworzyłem na mojej działce, są miejscami, które cieszą się dużym uznaniem wśród dzieci oraz miłośników zwierząt w okolicy. Usunięcie tych obiektów spowodowałoby utratę cennego miejsca rekreacyjnego dla dzieci oraz zaburzenie harmonii w prowadzeniu mojej legalnej działalności hodowli psów.  Zgodnie z obowiązującym prawem, wywłaszczenie może nastąpić jedynie w przypadku, gdy jest ono absolutnie niezbędne dla realizacji celu publicznego, oraz gdy brak jest innych alternatywnych rozwiązań. W tym przypadku istnieje możliwość przeprowadzenia planowanej drogi na nieużytkach, unikając w ten sposób konieczności wywłaszczenia mojej działki. W związku z powyższym, uprzejmie proszę o ponowne rozważenie swojego zamiaru wywłaszczenia oraz rozważenie alternatywnych rozwiązań, które pozwolą zachować integralność mojej działki wraz z jej cennymi zasobami przyrodniczymi oraz infrastrukturą rekreacyjną.  Jestem gotów do współpracy z Gminą w celu znalezienia najlepszego rozwiązania, które zadowoli wszystkie zainteresowane strony i przyczyni się do harmonijnego rozwoju naszego regionu. Z wyrazami szacunku,  Powołuję się również na Artykuł 37: Ochrona nieruchomości przed wywłaszczeniem Artykuł ten określa, że wywłaszczenie nie może dotyczyć nieruchomości, które są konieczne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, a także nieruchomości, które są konieczne do prowadzenia działalności gospodarczej, jeżeli inny sposób prowadzenia tej działalności nie jest możliwy. | | - | | 4KDD |  |  | | | Uwaga częściowo uwzględniona. Droga 4 KDD została przeprojektowana jednak w nieco innym kształcie niż wskazano w uwadze. |
| 35 | 25.07.2023 | | | Osoba prywatna | 3. Niezgodność ze studium ustaleń planu miejscowego dla terenu komunalnego (dz. 24/11 obr. 6) | dz. 24/11, obr. 6 | | 70MN, 71MN, 15ZO, 18ZO,5MW/U, 6MW/U, 33KDD | |  | |  | Nie wykazano niezgodności ze studium. | | |

-  **wyłożenie do publicznego wglądu nr 2-**

od 13 października 2023 r. do 13 listopada 2023 r., spływ uwag do 29 listopada 2023 r.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię,  nazwa jednostki  organizacyjnej i adres  zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie  nieruchomości,  której dotyczy  uwaga | Ustalenia projektu planu  dla nieruchomości, której  dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie  Rady Miasta Chełmna  w sprawie  rozpatrzenia uwagi | | Uwagi |
| uwaga  uwzględniona | uwaga  nieuwzględniona |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1. | 29.11.2023 | Osoby prywatne | Utrzymując stanowisko, w nawiązaniu do wcześniej złożonych pism wnosimy o zachowanie dla terenów wg obowiązującej uchwały XLVII/333/2022 Rady Miasta Chełmna z dn. 23 lutego 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 10 terenów położonych na terenie Gminy Miasta Chełmno:  - dla terenu aktualnie obowiązującego i oznaczonego, jako 10.3. MN ustaleń z § 115,  - dla terenów aktualnie obowiązujących i oznaczonych, jako 10.1. U/MN i 10.2. U/MN ustaleń z § 114.  Dla terenów wymienionych w projekcie 4 MN/U, 6 MN/U, 7 MN/U zmianę na takie jak ww. § 115 uchwały XLVII/333/2022 Rady Miasta Chełmna z dn. 23 lutego 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 10 terenów położonych na terenie Gminy Miasta Chełmno. tj.:  § 115. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 10.3.MN.  1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.  2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:  1) dopuszcza się zabudowę w formie wolnostojącej;  2) dopuszcza się towarzyszące budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe w liczbie maksymalnie dwa budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe na jeden budynek mieszkalny. 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki — 25%,  2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej — 50%,  3) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;  4) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;  5) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 5,0 m;  6) dachy budynków dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 250 do 450;  7) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki lub materiałów imitujących dachówkę w odcieniach brązów, czerwieni i szarości; 8) nakaz stosowania jednakowego materiału i koloru pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji budynków zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej. | Działki wchodzące w skład terenów 4MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 21MN/U | 4MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 21MN/U |  |  | Uwaga częściowo uwzględniona.  Przeznaczenie wszystkich terenów zmieniono na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.  Parametry zostały możliwie w największym stopniu odzwierciedlone z obowiązującego planu miejscowego. Na terenach 6MN/U i 7MN/U (w nowym projekcie planu 89 MN i 70MN) dopuszczono jedynie możliwość zabudowy w formie bliźniaczej i szeregowej. |
| 2. | 17.11.2023 | Osoby prywatne | Pismo dotyczy uwag do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 13.10 – 13.11.2023 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – głównie obszaru oznaczonego jako załącznik „2” Rozdział III ustalenia dla terenów znajdujących się na załączniku nr 2 do uchwały pkt 11 dla terenu 11MW.  O ile zrozumieliśmy teren ten ma być przeznaczony pod budownictwo wielorodzinne.  Zabudowa przy ul. Chabrowej – to domki jednorodzinne wolnostojące. Budowa domu wielorodzinnego byłaby niespójna i zaburzała harmonię istniejącego układu urbanistycznego. Mamy nadzieję, że zostanie zachowany ład przestrzenny, pozostanie więcej terenu zielonego i nie powstaną domy wielorodzinne. Wyznaczony teren nie jest obszarem, ale przynależy do już istniejącej strefy zurbanizowanej. | 76/53  Obr 3 | 11MW |  |  | Uwaga częściowo uwzględniona.  Wprowadzono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Możliwa jest jednak lokalizacja nie tylko zabudowy wolnostojącej, ale też bliźniaczej i szeregowej. |
| 3. | 20.11.2023 | Osoby prywatne | Utrzymując stanowisko, na podstawie złożonego przez nas pisma w dn. 12 października 2021 roku wnosimy o zachowanie dla terenów wg obowiązującej uchwały XLVII/333/2022 Rady Miasta Chełmna z dn. 23 lutego 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 10 terenów położonych na terenie Gminy Miasta Chełmno:  - dla terenu aktualnie obowiązującego i oznaczonego, jako 10.3. MN ustaleń z § 115,  - dla terenów aktualnie obowiązujących i oznaczonych, jako 10.1. U/MN i 10.2. U/MN ustaleń z § 114.  Dla terenów wymienionych w projekcie 4 MN/U, 6 MN/U, 7 MN/U zmianę na takie jak ww. § 115 uchwały XLVII/333/2022 Rady Miasta Chełmna z dn. 23 lutego 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 10 terenów położonych na terenie Gminy Miasta Chełmno. tj.:  § 115. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 10.3.MN.  Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego — 55 — Poz. 1093  1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.  2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:  1) dopuszcza się zabudowę w formie wolnostojącej;  2) dopuszcza się towarzyszące budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe w liczbie maksymalnie dwa budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe na jeden budynek mieszkalny.  3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:  1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki — 25%,  2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej — 50%,  3) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;  4) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;  5) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 5,0 m;  6) dachy budynków dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 250 do 450;  7) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki lub materiałów imitujących dachówkę w odcieniach brązów, czerwieni i szarości; 8) nakaz stosowania jednakowego materiału i koloru pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji budynków zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej. | Działki wchodzące w skład terenów 4MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 21MN/U | 4MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 21MN/U |  |  | Uwaga częściowo uwzględniona.  Przeznaczenie wszystkich terenów zmieniono na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.  Parametry zostały możliwie w największym stopniu odzwierciedlone z obowiązującego planu miejscowego. Na terenach 6MN/U i 7MN/U (w nowym projekcie planu 89 MN i 70MN) dopuszczono jedynie możliwość zabudowy w formie bliźniaczej i szeregowej. |
| 4. | 08.11.2023 | Osoby prywatne | Nasze uwagi i słowa sprzeciwu odnoszą się do obszaru oznaczonego w projekcie jako załącznik drugi - „2”. Rozdział III Ustalenia dla terenów znajdujących się na załączniku nr 2 do uchwały, punkt 11 dotyczący terenu oznaczonego 11MW.  1. Teren ma być przeznaczony pod budownictwo wielorodzinne, co w związku z charakterem obecnej zabudowy przy ulicy Chabrowej oraz po drugiej stronie rzeki Fryby zaburzy spójność i harmonijność istniejącego układu urbanistycznego — zabudowy jednorodzinnej. Wprowadzacie Państwo tym projektem bałagan urbanistyczny. Miasto Chełmno i jego panorama od strony Wisły zostały już w przeszłości zeszpecone blokami osiedla Kopernika, nie można powtarzać takich błędów.  2. Ład architektoniczny który istnieje na tym obszarze został zapoczątkowany w latach 70-tych ubiegłego wieku, a wielomieszkaniowe budownictwo z pewnością naruszy zasady dobrego sąsiedztwa. Wiele lat temu zapewniano nas (mieszkańców Chabrowej) że teren przy rzece Frybie zawsze pozostanie terenem zielonym, bo jest przy rzece, istnieje ryzyko cofnięcia się wody z Wisły, bo stanowi enklawę dla zwierząt, a takie tereny są Chełmnu niezbędne. Obecnie to naturalny szlak komunikacyjny dla wędrówek saren, siedlisko sójek i innych dzikich ptaków. Terenów zielonych niestety nie przybywa, nie niszczmy tego co już istnieje.  3. W przedstawionym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, tereny położone wzdłuż rzeki Fryba zostały zakwalifikowane jako „M” — przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i ten fakt utwierdził nas, że ład przestrzenny zostanie zachowany. A tu w projekcie wielka niespodzianka — chcecie Państwo pozwolić na budowę tutaj bloków mieszkalnych?  4. Budynki w obrębie tego terenu powinny nawiązywać formą architektoniczną do sąsiedniej zabudowy, a ta wzdłuż ulicy Chabrowej jak i po drugiej stronie rzeki Fryby jest typowo jednorodzinna, niska, nie zasłaniająca panoramy Chełmna. Wytyczony teren 11MW nie może być traktowany jako coś odrębnego, a jako teren leżący w strefie zurbanizowanej.  5. W granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego istnieje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w strefie 50-100 metrów od linii brzegowej cieków wodnych, a takim jest Fryba. Regulują to odrębne przepisy. Do brzegów rzeki powinien być zapewniony swobodny dojazd w celu prowadzenia prac remontowych i konserwatorskich, a przy realizacji zabudowy w obrębie wytyczonego terenu, taki dostęp może być ograniczony. Jak projekt ma się do tych wymagań, czy spełnia te warunki?  6. Istniejąca droga dojazdowa SKDD jest wąska, samochody osobowe wymijają się z trudnością (chociaż na planach zagospodarowania przestrzennego ma aż 10 m szerokości), budownictwo wielorodzinne ż pewnością przeładuje ten szlak komunikacyjny. Wyjazd z ulicy Chabrowej w ulicę Toruńską jest bardzo niebezpieczny już teraz (okazjonalnie pojawiająca się policja niestety nie jest w stanie wymusić na kierowcach ograniczenia prędkości) , większa ilość pojazdów zwiększy ryzyko wypadków. W planach przewidujecie Państwo 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal, a to przy wielorodzinnej zabudowie zajmie powierzchnię całego terenu zielonego. Będzie betonowy plac, zamiast terenu zielonego.  7. Istniejąca tutaj infrastruktura techniczna w tym elektryczna i sanitarna jest już teraz niewydolna. Kanalizacja ściekowa już obecnie potrafi się zapychać, dochodziło już niejednokrotnie do spiętrzania się ścieków i zalewania piwnic. Jak na takim terenie ma funkcjonować wielorodzinny blok? Instalacje elektryczne też są prawdopodobnie przeciążone, w przeszłości niejednokrotnie dochodziło do wyłączenia prądu, a istniejące słupy energetyczne już są w stanie opłakanym (zgłoszenia do Energa Operator). Na podstawie powyższych argumentów sprzeciwiamy się kwalifikacji omawianych terenów (oznaczonych w projekcie jako 11MW) pod budownictwo wielorodzinne. Teren może być kwalifikowany pod zabudowę jednorodzinną, wolnostojącą.  Na tle systematycznie zmniejszającej się liczby mieszkańców, w tym w wieku produkcyjnym (Raport o stanie miasta Chełmna za rok 2022), a z pewnością nie brak mieszkania jest czynnikiem redukującym populację miasta, rozbudowa miasta o kolejne blokowisko wydaje się wątpliwie słuszna. Tylko liczba seniorów rośnie, jednak ci raczej mieszkania w bloku nie poszukują. | 76/53  Obr 3 | 11MW |  |  | Uwaga częściowo uwzględniona.  Wprowadzono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Możliwa jest jednak lokalizacja nie tylko zabudowy wolnostojącej, ale też bliźniaczej i szeregowej.  Jednocześnie należy sprostować, że w Studium przedmiotowy teren oznaczony jest jako „M – tereny zabudowy mieszkaniowej”, czyli nie tylko jednorodzinnej ale także niewielkiej zabudowy wielorodzinnej. |
| 5. | 28.11.2023 | Osoby prywatne | Wnosimy o zachowanie dla terenów wg obowiązującej uchwały XLVII/333/2022 Rady Miasta Chełmna z dn. 23 lutego 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 10 terenów położonych na terenie Gminy Miasta Chełmno:  - dla terenu aktualnie obowiązującego i oznaczonego, jako 10.3. MN ustaleń z § 115,  - dla terenów aktualnie obowiązujących i oznaczonych, jako 10.1. U/MN i 10.2. U/MN ustaleń z § 114.  Dla terenów wymienionych w projekcie 4 MN/U, 6 MN/U, 7 MN/U zmianę na takie jak ww. § 115 uchwały XLVII/333/2022 Rady Miasta Chełmna z dn. 23 lutego 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 10 terenów położonych na terenie Gminy Miasta Chełmno. tj.:  § 115. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 10.3.MN.  Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego — 55 — Poz. 1093  1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.  2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:  1) dopuszcza się zabudowę w formie wolnostojącej;  2) dopuszcza się towarzyszące budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe w liczbie maksymalnie dwa budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe na jeden budynek mieszkalny. 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki — 25%,  2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej — 50%,  3) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;  4) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;  5) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 5,0 m;  6) dachy budynków dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 250 do 450;  7) nakaz stosowania pokryć dachowych z dachówki lub materiałów imitujących dachówkę w odcieniach brązów, czerwieni i szarości; 8) nakaz stosowania jednakowego materiału i koloru pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji budynków zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej. | Działki wchodzące w skład terenów 4MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 21MN/U | 4MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 21MN/U |  |  | Uwaga częściowo uwzględniona.  Przeznaczenie wszystkich terenów zmieniono na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.  Parametry zostały możliwie w największym stopniu odzwierciedlone z obowiązującego planu miejscowego. Na terenach 6MN/U i 7MN/U (w nowym projekcie planu 89 MN i 70MN) dopuszczono jedynie możliwość zabudowy w formie bliźniaczej i szeregowej. |
| 6. | 20.11.2023 | Osoba prywatna | Nasze uwagi i słowa sprzeciwu odnoszą się do obszaru oznaczonego w projekcie jako załącznik drugi - „2”. Rozdział III Ustalenia dla terenów znajdujących się na załączniku nr 2 do uchwały, punkt 11 dotyczący terenu oznaczonego 11MW.  1. Teren ma być przeznaczony pod budownictwo wielorodzinne, co w związku z charakterem obecnej zabudowy przy ulicy Chabrowej oraz po drugiej stronie rzeki Fryby zaburzy spójność i harmonijność istniejącego układu urbanistycznego — zabudowy jednorodzinnej. Wprowadzacie Państwo tym projektem bałagan urbanistyczny. Miasto Chełmno i jego panorama od strony Wisły zostały już w przeszłości zeszpecone blokami osiedla Kopernika, nie można powtarzać takich błędów.  2. Ład architektoniczny który istnieje na tym obszarze został zapoczątkowany w latach 70-tych ubiegłego wieku, a wielomieszkaniowe budownictwo z pewnością naruszy zasady dobrego sąsiedztwa. Wiele lat temu zapewniano nas (mieszkańców Chabrowej) że teren przy rzece Frybie zawsze pozostanie terenem zielonym, bo jest przy rzece, istnieje ryzyko cofnięcia się wody z Wisły, bo stanowi enklawę dla zwierząt, a takie tereny są Chełmnu niezbędne. Obecnie to naturalny szlak komunikacyjny dla wędrówek saren, siedlisko sójek i innych dzikich ptaków. Terenów zielonych niestety nie przybywa, nie niszczmy tego co już istnieje.  3. W przedstawionym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, tereny położone wzdłuż rzeki Fryba zostały zakwalifikowane jako „M” — przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i ten fakt utwierdził nas, że ład przestrzenny zostanie zachowany. A tu w projekcie wielka niespodzianka — chcecie Państwo pozwolić na budowę tutaj bloków mieszkalnych?  4. Budynki w obrębie tego terenu powinny nawiązywać formą architektoniczną do sąsiedniej zabudowy, a ta wzdłuż ulicy Chabrowej jak i po drugiej stronie rzeki Fryby jest typowo jednorodzinna, niska, nie zasłaniająca panoramy Chełmna. Wytyczony teren 11MW nie może być traktowany jako coś odrębnego, a jako teren leżący w strefie zurbanizowanej.  5. W granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego istnieje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w strefie 50-100 metrów od linii brzegowej cieków wodnych, a takim jest Fryba. Regulują to odrębne przepisy. Do brzegów rzeki powinien być zapewniony swobodny dojazd w celu prowadzenia prac remontowych i konserwatorskich, a przy realizacji zabudowy w obrębie wytyczonego terenu, taki dostęp może być ograniczony. Jak projekt ma się do tych wymagań, czy spełnia te warunki?  6. Istniejąca droga dojazdowa SKDD jest wąska, samochody osobowe wymijają się z trudnością (chociaż na planach zagospodarowania przestrzennego ma aż 10 m szerokości), budownictwo wielorodzinne ż pewnością przeładuje ten szlak komunikacyjny. Wyjazd z ulicy Chabrowej w ulicę Toruńską jest bardzo niebezpieczny już teraz (okazjonalnie pojawiająca się policja niestety nie jest w stanie wymusić na kierowcach ograniczenia prędkości) , większa ilość pojazdów zwiększy ryzyko wypadków. W planach przewidujecie Państwo 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal, a to przy wielorodzinnej zabudowie zajmie powierzchnię całego terenu zielonego. Będzie betonowy plac, zamiast terenu zielonego.  7. Istniejąca tutaj infrastruktura techniczna w tym elektryczna i sanitarna jest już teraz niewydolna. Kanalizacja ściekowa już obecnie potrafi się zapychać, dochodziło już niejednokrotnie do spiętrzania się ścieków i zalewania piwnic. Jak na takim terenie ma funkcjonować wielorodzinny blok? Instalacje elektryczne też są prawdopodobnie przeciążone, w przeszłości niejednokrotnie dochodziło do wyłączenia prądu, a istniejące słupy energetyczne już są w stanie opłakanym (zgłoszenia do Energa Operator). Na podstawie powyższych argumentów sprzeciwiamy się kwalifikacji omawianych terenów (oznaczonych w projekcie jako 11MW) pod budownictwo wielorodzinne. Teren może być kwalifikowany pod zabudowę jednorodzinną, wolnostojącą.  Na tle systematycznie zmniejszającej się liczby mieszkańców, w tym w wieku produkcyjnym (Raport o stanie miasta Chełmna za rok 2022), a z pewnością nie brak mieszkania jest czynnikiem redukującym populację miasta, rozbudowa miasta o kolejne blokowisko wydaje się wątpliwie słuszna. Tylko liczba seniorów rośnie, jednak ci raczej mieszkania w bloku nie poszukują. | 76/53  Obr 3 | 11MW |  |  | Uwaga częściowo uwzględniona.  Wprowadzono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Możliwa jest jednak lokalizacja nie tylko zabudowy wolnostojącej, ale też bliźniaczej i szeregowej.  Jednocześnie należy sprostować, że w Studium przedmiotowy teren oznaczony jest jako „M – tereny zabudowy mieszkaniowej”, czyli nie tylko jednorodzinnej ale także niewielkiej zabudowy wielorodzinnej. |
| 7. | 29.11.2023 | Przedsiębiorstwo | 4) wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalno usługowego: do siedmiu kondygnacji nadziemnych, |  |  |  |  | Brak zgodności ze Studium. |
| 8. | 5) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, |  |  | Brak zgodności ze Studium. |
| 9. | 6) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. |  | Tereny MN w planie |  |  | Brak zgodności ze Studium. |
| 18. | 19.11.2023 | Osoby prywatne | Uwaga druga: Dotyczy wątpliwości ze spełnieniem poniższych zapisów:  Na obszarze dna doliny Wisły (części obszaru Chełmińskiego Parku Krajobrazowego), oznaczonego na rysunku kierunków, zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym (z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej).  Na obszarze zurbanizowanym miasta Chełmna (części obszaru Chełmińskiego Parku Krajobrazowego), oznaczonego na rysunku kierunków, zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym (z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej). |  |  |  |  | Nie jest to uwaga a wskazanie przepisów obowiązujących w zakresie odległości od zbiorników wodnych i cieków w Chełmińskim Parku Krajobrazowym. |
| 10. | Uwaga trzecia: Dotyczy możliwości wypełnienia warunków dla niezbędnej infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego.  Wątpliwości są uzasadnione, skoro istniejąca aktualnie infrastruktura techniczna i układ komunikacyjny okazują się już niewydolne i niezadawalające (na marginesie, realnie nie istnieje droga dojazdowa o 10 m szerokości). |  |  | Nie jest to uwaga do planu a jedynie wskazanie, że droga obecnie nie ma szerokości 10 m oraz, że istniejąca infrastruktura może być nie wystarczająca dla nowej funkcji. |
| 11. | Stanowiło to istotny element - uwzględniony przez Nas - przy podejmowaniu decyzji o podjęciu inwestycji – budowy domu jednorodzinnego i osiedleniu się przy ul. Chabrowej (o takim charakterze zabudowy i przeznaczenia terenu zapewniano).  Powyższe uwagi, uzupełniamy o sprzeciw wobec zakwalifikowania terenów, oznaczonych w ”Projekcie miejscowego planu…” jako ”11MW” - pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Opowiadamy się za kontynuacją, na tym terenie, realizowanej od lat zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej. |  |  | Uwaga częściowo uwzględniona. Wprowadzono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Możliwa jest jednak lokalizacja nie tylko zabudowy wolnostojącej, ale też bliźniaczej i szeregowej. |

-  **wyłożenie do publicznego wglądu nr 3-**

od 12 stycznia 2024 r. do 12 lutego 2024 r., spływ uwag do 28 lutego 2024 r.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię,  nazwa jednostki  organizacyjnej i adres  zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie  nieruchomości,  której dotyczy  uwaga | Ustalenia projektu planu  dla nieruchomości, której  dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie  Rady Miasta Chełmna  w sprawie  rozpatrzenia uwagi | | Uwagi |
| uwaga  uwzględniona | uwaga  nieuwzględniona |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1. | 23.01.2024 | Osoba prywatna | Wniosek dotyczy obszaru 79MN położonego na os. Dworzyska.  Zwracam się z prośbą o dodanie zapisu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyżej wymienionego obszaru, umożliwiającego, prócz odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, możliwości wykonania przydomowej oczyszczalni ścieków.  Na wspomnianym obszarze, a dokładniej na działce nr 52/2, planuję budowę domu jednorodzinnego. Duża różnica terenu, odległość od istniejącej infrastruktury sieci kanalizacyjnej oraz możliwości, jakie oferuje działka w kontekście istniejących zabudowań, w znacznym stopniu utrudniają zarówno pod kątem technicznym, jak i ekonomicznym, wykonanie przyłącza.  Do momentu realizacji rozbudowy sieci kanalizacyjnej, cyt. „na terenach pozostałych niż MN, MN/U, MW, MW/U, dopuszcza się oba rozwiązania. Uprzejmie proszę o umożliwienie obu tych opcji także na działce 52/2. | 52/2  Obr 6 | §12 |  |  | Plan miejscowy nie dopuszcza realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków dla żadnych terenów mieszkaniowych. Celem takich zapisów jest chęć podłączenia zabudowy mieszkaniowej do sieci kanalizacji sanitarnej w momencie jej wybudowania. |
| 2. | 25.02.2024 | Osoba prywatna | 1. Należy uzupełnić § 2. o definicje stosowane w treści planu - m.in. maksymalna wysokość zabudowy, przestrzenie publiczne, tymczasowe zagospodarowanie, maksymalna ilości kondygnacji, powierzchnia biologicznie czynna. | Zapisy plau | §2 |  |  | Definicje te wynikają z przepisów odrębnych, w związku z czym w planie miejscowym brak możliwości ich powielenia. Wszystkie wymienione wskaźniki określone są w uchwale dla każdego terenu, w zależności od potrzeb danego przeznaczenia. |
| 3. | 2. Należy zredagować § 2.- w którym raz jako obiekt pomocniczy wskazuje się budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy (ust.1), a dalej jako np. szklarnie, altany (ust.7). | Zapisy plau | §2 |  |  | Są to dwie odrębne definicje, jedna dotyczy budynku pomocniczego, druga obiektu pomocniczego. |
| 4. | 3. Należy dostosować zapisy MPZP w zakresie definicji do obowiązującego prawa, co pozwoli na czytelne odniesienie się do zasad stawiania poszczególnych obiektów zgodnie z prawem np. budynek gospodarczy i garaż. | Zapisy planu | §2 |  |  | Definicje w tym zakresie są w pełni zgodne z przepisami prawa. |
| 5. | 4. Należy wprowadzić do planu zasady lokalizacji ogrodzeń. | Zapisy planu | - |  |  | Zasady dotyczące lokalizacji ogrodzeń, ich gabarytów, materiałów z jakich są wykonane itp. nie są już kompetencją planu miejscowego. Tego typu zapisy zamieszcza się w tzw. uchwale krajobrazowej. |
| 6. | 5. Należy wprowadzić do planu zasady rozmieszczania reklam, szczególnie w strefie ochrony konserwatorskiej oraz ochronie widoków na sylwetę miasta. | Zapisy planu | - |  |  | Zasady dotyczące lokalizacji reklam, ich gabarytów, materiałów z jakich są wykonane itp. nie są już kompetencją planu miejscowego. Tego typu zapisy zamieszcza się w tzw. uchwale krajobrazowej. |
| 7. | 6. Należy wprowadzić do planu zasady lokalizowania obiektów obsługi komunikacji (myjnie samochodowe, stacje obsługi samochodów). | Zapisy planu | - |  |  | Nie wprowadzono dodatkowych zapisów. Tego typu miejsca mogą być lokalizowane w przypadku spełnienia zapisów planu miejscowego. |
| 8. | 7. Konieczne jest doprecyzowanie zapisów w odniesieniu do podziałów okiennych w strefie ochrony konserwatorskiej tzn.: W strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Przedmieścia Grudziądzkiego ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, konieczności zachowania pierwotnego podziału okien i drzwi, oraz wszystkich elementów towarzyszących (w treści wskazano wyłącznie konieczność zachowania kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych). | Zapisy planu | §6 |  |  | Zapisy dotyczące obiektów objętych ochroną konserwatorską w pełni wypełniają wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. |
| 9. | 8. Uwaga do - "teren położony pomiędzy ulicą G. Gorczyckiego, rzeką Browiną, ul. Toruńską i granicą administracyjną miasta Chełmna";.  W treści planu (teren ww., w tym szczególnie 25MN i 31 MN) brak nawiązania do historycznej sylwety miasta Chełmna i ochrony przed całkowitym zasłonięciem tej sylwety nową zabudową. Brak jakichkolwiek odwołań o jej zabezpieczeniu i uwzględnieniu w planowanej nowej zabudowie. | Działki składające się na jednostki planu:  25MN, 31MN | 25MN, 31MN |  |  | Przedmiotowy teren położony jest częściowo w granicach strefy ekspozycji, natomiast w całości parametry dla tego terenu dostosowane są do wymagań konserwatorskich. Projekt planu otrzymał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. |
| 10. | 9. W zapisach Rozdziału IV. Ustalenia dla terenów znajdujących się na załączniku nr 3 do uchwały - należy zmienić zapisy dotyczące powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej tzn.:  j) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:  - dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m2, | Zapisy planu | Tereny znajdujące się na załączniku nr 3 |  |  | Zaproponowane parametry minimalnej powierzchni działki budowlanej dla przedmiotowych terenów wskazanych na załączniku nr 3 są zgodne z zapisami studium oraz adekwatne dla lokalizacji – miasto. |
| 11. | 10.Przedłużenie od strony wschodniej drogi oznaczonej 18 KDD i wyrównanie do równolegle położonej szerokości Drogi oznaczonej 19 KDD. Obecny zapis jest nieracjonalny z punktu widzenia gospodarowania zasobami a przez to i poniesionymi kosztami z naszych podatków i wskazuje na nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości. | 497/2, 670/21  obr. 3 | 18KDD |  |  | Zaproponowany przebieg drogi 18KDD już na etapie wyłożenia poprowadzony był na maksymalnej długości, gdyż uwzględnia ukształtowanie terenu, które uniemożliwia jej dalsze przedłużenie. |
| 12. | 11. Wyznaczenie ciągłości dróg - poprzez połączenie dróg 20KDD i 19KDD | Działki składające się na jednostki:  20KDD, 19KDD | 20KDD, 19KDD |  |  | W miejscu proponowanego połączenia dróg 19KDD i 20KDD zostały już wydzielone działki budowlane zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz w miejscu ewentualnego połączenia wydane już zostało pozwolenie na budowę. |
| 13. | 12.W § 14. należy ujednolicić stawkę za wzrost wartości nieruchomości dla wszystkich terenów tak jak to jest powszechnie stosowane. Ponadto różnicowanie stawek i obniżanie jej dla określonych kategorii jest nieracjonalne z punktu widzenia finansów publicznych. | Zapisy planu | §14 |  |  | Stawka procentowa została zróżnicowana z podziałem na tereny, co do których istnieje prawdopodobieństwo naliczenia opłat oraz na tereny, co do których taka potrzeba nie będzie występowała (tereny zielone, tereny komunikacji itp.). |
| 14. | 28.02.2024 | Osoba prywatna | 1. W związku z drastycznie malejąca liczbą mieszkańców miasta wykazaną w prognozach ludności dla Chełmna opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny na najbliższe lata, nieuzasadnionym wydaje się zwiększanie obszarów zurbanizowanych, bez wskazani bilansów chłonności ludnościowej dla miasta. | - | - |  |  | Zakres zabudowy w planie miejscowym jest zgodny z terenami wyznaczonymi pod zabudowę w obowiązującym studium. |
| 15. | 2. W związku ze znacznym rozszerzeniem obszarów zurbanizowanych, przewidzianą dużą długością nowych dróg do wykupu, koniecznością wyposażenia ww. obszarów w elementy infrastruktury technicznej i społecznej należy wskazać prognozy finansowe dla tego planu (zgodnie z ustawą o pizp). W wyłożonych dokumentach brak takich prognoz. Wątpliwość budzi czy jest to uzasadnione i możliwe dla budżetu Chełmna oraz w jakiej perspektywie i kolejności zakłada się wykupy ziemi? | - | - |  |  | Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu miejscowego opracowywana jest na potrzeby każdego planu miejscowego. Jej ostateczny kształt zamieszczony będzie w dokumentacji prac planistycznych, określone zostaną koszty budowy dróg, w tym ich wykupu. Prognoza nie określna kolejności działań, natomiast wskazuje potencjalnie, kiedy i w jakim stopniu prace mogą być prowadzone. |
| 16. | 3. Należy uzupełnić § 2. o definicje stosowane w treści planu - m.in. maksymalna wysokość zabudowy, przestrzenie publiczne, tymczasowe zagospodarowanie, maksymalna ilości kondygnacji, powierzchnia biologicznie czynna, detal architektoniczny itd. Plan powinien być czytelny dla mieszkańca i nie wzbudzać sprzecznych interpretacji w sprawach sądowych. | Zapisy planu | §2 |  |  | Przytoczone określenia posiadają swoje definicje w przepisach nadrzędnych (ustawach i rozporządzeniach), a plan miejscowy nie może ich powielać. |
| 17. | 4. Należy doprecyzować/ uściślić, co rozumiane jest pod pojęciem "innych materiałów do recyklingu” w opisie definicji usług nieuciążliwych (§ 2., ust. 9) tzn. określić ich profil, lub wprowadzić wykluczenia zdefiniowane w słowniku. Brak takiego zdefiniowania lub wprowadzenia wykluczeń może spowodować wprowadzenie na tereny mieszkaniowe usług niepożądanych. Szczególnie to istotne w okresie gdy płoną składowiska odpadów a wiele tego typu sytuacji miało miejsce w bliskiej okolicy Chełmna. Obecny zapis obarczony jest ryzykiem przegranej w sądzie, w przypadku pojawienia się takich niepożądanych usług nieuciążliwych na terenach mieszkaniowych lub objętych ochroną konserwatorską. | Zapisy planu | §2 pkt. 9 |  |  | Informacja ta wskazuje na wszelkie inne materiały, które mogłyby być poddane procesowi recyklingu. |
| 18. | 5. W §4 ust. 2 pkt. c) należy doprecyzować jaki dopuszcza się sposób przebudowy tzn. "zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy oraz zmianą sposobu użytkowania celem doprowadzenia do wymogów zabudowy i funkcji zgodnej z ustaleniami planu (poza budynkami objętymi ochroną Konserwatora Zabytków)". Nie dopuszczalnym jest zgodna na rozwijanie funkcji niezgodnych z planem i pozwolenie na rozbudowę obiektów w celu ich utrzymania i rozwoju. | Zapisy planu | §4 ust. 2 pkt. c) |  |  | Zapis ten dotyczy wyłącznie budynków już istniejących. Mogą one być co najwyżej przebudowane. |
| 19. | 6. Należy zredagować § 2.- w którym raz jako obiekt pomocniczy wskazuje się budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy (ust.1), a dalej jako np. szklarnie, altany (ust.7). | Zapisy planu | §2 |  |  | Są to dwie odrębne definicje, jedna dotyczy budynku pomocniczego, druga obiektu pomocniczego. |
| 20. | 7. Należy dostosować zapisy MPZP w zakresie definicji do obowiązującego prawa, co pozwoli na czytelne odniesienie się do zasad stawiania poszczególnych obiektów zgodnie z prawem np. budynek gospodarczy i garaż. | Zapisy planu | - |  |  | Definicje w tym zakresie są w pełni zgodne z przepisami prawa. |
| 21. | 8. Należy wprowadzić do planu zasady lokalizacji ogrodzeń, w tym zakazie realizacji ogrodzeń pełnych na wybranych obszarach planu. | Zapisy planu | - |  |  | Zasady dotyczące lokalizacji ogrodzeń, ich gabarytów, materiałów z jakich są wykonane itp. nie są już kompetencją planu miejscowego. Tego typu zapisy zamieszcza się w tzw. uchwale krajobrazowej. |
| 22. | 9. Należy wprowadzić do planu obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów. | Zapisy planu | - |  |  | Zapisy planu miejscowego w sposób wystarczający określają sposób gospodarowania odpadami. |
| 23. | 10. Należy wprowadzić do planu zasady rozmieszczania reklam, szczególnie w strefie ochrony konserwatorskiej oraz ochronie widoków na sylwetę miasta. | Zapisy planu | - |  |  | Zasady dotyczące lokalizacji reklam, ich gabarytów, materiałów z jakich są wykonane itp. nie są już kompetencją planu miejscowego. Tego typu zapisy zamieszcza się w tzw. uchwale krajobrazowej. |
| 24. | 11. Należy wprowadzić do planu zasady lokalizowania obiektów obsługi komunikacji (myjnie samochodowe, stacje obsługi samochodów). | Zapisy planu | - |  |  | Nie wprowadzono dodatkowych zapisów. Tego typu miejsca mogą być lokalizowane w przypadku spełnienia zapisów planu miejscowego. |
| 25. | 12. Konieczne jest doprecyzowanie zapisów w odniesieniu do podziałów okiennych w strefie ochrony konserwatorskiej tzn.: W strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Przedmieścia Grudziądzkiego ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, konieczności zachowania pierwotnego podziału okien i drzwi, oraz wszystkich elementów towarzyszących (w treści wskazano wyłącznie konieczność zachowania kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych). | Zapisy planu | §6 |  |  | Zapisy dotyczące obiektów objętych ochroną konserwatorską w pełni wypełniają wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. |
| 26. | 13. Należy wprowadzić do planu w obszarze ochrony konserwatorskiej konieczność ochrony osi kompozycyjnych i widokowych. | Zapisy planu | §6 |  |  | Zapisy dotyczące obiektów objętych ochroną konserwatorską w pełni wypełniają wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. |
| 27. | 14. Uwaga do - "teren położony pomiędzy ulicą G. Gorczyckiego, rzeką Browiną, ul. Toruńską i granicą administracyjną miasta Chełmna";.  W treści planu (teren ww., w tym szczególnie 25MN i 31 MN) brak nawiązania do historycznej sylwety miasta Chełmna i ochrony przed całkowitym zasłonięciem tej sylwety nową zabudową. Brak jakichkolwiek odwołań o jej zabezpieczeniu i uwzględnieniu w planowanej nowej zabudowie. | Działki składające się na jednostki planu:  25MN, 31MN | 25MN, 31MN |  |  | Przedmiotowy teren położony jest częściowo w granicach strefy ekspozycji, natomiast w całości parametry dla tego terenu dostosowane są do wymagań konserwatorskich. Projekt planu otrzymał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. |
| 28. | 15. W zapisach Rozdziału IV. Ustalenia dla terenów znajdujących się na załączniku nr 3 do uchwały - należy zmienić zapisy dotyczące powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej tzn.:  j) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:  - dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m2, | Zapisy planu | Tereny znajdujące się na załączniku nr 3 |  |  | Zaproponowane parametry minimalnej powierzchni działki budowlanej dla przedmiotowych terenów wskazanych na załączniku nr 3 są zgodne z zapisami studium oraz adekwatne dla lokalizacji – miasto. |
| 29. | 16. Przedłużenie od strony wschodniej drogi oznaczonej 18 KDD i wyrównanie do równolegle położonej szerokości Drogi oznaczonej 19 KDD. Obecny zapis jest nieracjonalny z punktu widzenia gospodarowania zasobami a przez to i poniesionymi kosztami z naszych podatków oraz wskazuje na nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości. | 497/2, 670/21  obr. 3 | 18KDD |  |  | Zaproponowany przebieg drogi 18KDD już na etapie wyłożenia poprowadzony był na maksymalnej długości, gdyż uwzględnia ukształtowanie terenu, które uniemożliwia jej dalsze przedłużenie. |
| 30. | 17. Wyznaczenie ciągłości dróg - poprzez połączenie dróg 20KDD i 19KDD zapewniając rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. | Działki składające się na jednostki:  20KDD, 19KDD | 20KDD, 19KDD |  |  | W miejscu proponowanego połączenia dróg 19KDD i 20KDD zostały już wydzielone działki budowlane zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz w miejscu ewentualnego połączenia wydane już zostało pozwolenie na budowę. |
| 31. | 18. W § 14. należy ujednolicić stawkę za wzrost wartości nieruchomości dla wszystkich terenów tak jak to jest powszechnie stosowane. Ponadto różnicowanie stawek i obniżanie jej dla określonych kategorii jest nieracjonalne z punktu widzenia finansów publicznych. | Zapisy planu | §14 |  |  | Stawka procentowa została zróżnicowana z podziałem na tereny, co do których istnieje prawdopodobieństwo naliczenia opłat oraz na tereny, co do których taka potrzeba nie będzie występowała (tereny zielone, tereny komunikacji itp.). |