

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Chełmna
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zm. Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Nr Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319)
Rada Miasta Chełmna rozstrzyga, co następuje:

§1

uwaga wniesiona przez pana Janusza Pstronga;

treść uwagi: Zwiększenie zasięgu strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w kierunku trasy nr 1 przy ul. Kolonia Wilsona 32, dz. nr 311, w strefie G 9 MN

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w całości;

uzasadnienie: Wnoszący uwagę proponuje rozszerzenie obecnie zaprojektowanej strefy przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o 30 m w kierunku trasy nr 1 co pozwoliłoby na wprowadzenie drugiego szeregu zabudowy. Ustalenia planu w obecnej formie, stanowią kontynuację funkcji ustalonych w dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zachowanie strefy zieleni wolnej od zabudowy, pozwala na zmniejszenie uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej powstałej w wyniku ruchu pojazdów odbywającego się na trasie nr 1. Plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80,poz.717 ze zm.). Zgodnie z art. 9 ust.4 w/w ustawy – ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone zostało przez Radę Miasta Chełmna uchwałą Nr XVI/195/99 z dnia 30 listopada 1999r. Opracowane ono zostało wg przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 ze zm.) jednak zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadal zachowuje moc. Oznacza, to że ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zbieżne z ustaleniami studium. Wnoszący uwagę wnioskuję o rozszerzenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o obszar wskazany w studium jako strefa zieleni. Taka zmiana ustaleń projektu planu stoi w sprzeczności z w/w przepisami dlatego nie jest możliwe pozytywne ustosunkowanie się do złożonej uwagi.

§2

uwaga wniesiona przez: pana Jana Wolskiego;

treść uwagi: Przeznaczenie pod zabudowę terenu położonego przy ul. Gorceyckiego, dz. nr

73, obr. 3, w strefie K 65 ZN,

rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona w całości

uzasadnienie: Działka nr 73 o nieregularnym kształcie położona jest pomiędzy ul. Gorcezyckiego a ul. Kwiatową; część jej obszaru jest płaska lub o niewielkich spadkach, natomiast znaczną część stanowią skarpy (różnica poziomów dochodząca do 10 m).

Plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80,poz.717 ze zm.). Zgodnie z art. 9 ust.4 w/w ustawy- ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone zostało przez Radę Miasta Chełmna uchwałą Nr XVI/195/99 z dnia 30 listopada 1999r. Opracowane ono zostało wg przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 ze zm.) jednak zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadal zachowuje moc. Oznacza, to że ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zbieżne z ustaleniami studium. Wnoszący uwagę proponuje przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną a studium przewiduje dla tego obszaru inne ustalenia – strefa zieleni. Taka zmiana ustaleń projektu planu stoi w sprzeczności z w/w przepisami dlatego nie jest możliwe pozytywne ustosunkowanie się do złożonej uwagi.

§3

uwaga wniesiona przez: panią Joannę Derebecką- Prause i pana Andreasa Prause;

treść uwagi: Dopuszczenie możliwości rozbudowy istniejących budynków, dopuszczenie zmiany konstrukcji dachu bez konieczności przebudowy drugiej kondygnacji, zwiększenie parametru wysokości okapu dachu, zmiana kąta pochylenia połąci dachu na 5 – 45°, wyjaśnienie pojęcia- docelowe przywrócenie formy architektonicznej, zniesienie strefy ochrony konserwatorskiej przy ul. Kolonia Wilsona dz. nr 257, 253, 251 ,256, 255, 250, 254, 248, 247/2, 247/1, obr. 2, w strefie G 4 MN

rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona w zakresie zniesienia strefy ochrony konserwatorskiej przy ul. Kolonia Wilsona.

uzasadnienie: Złożona uwaga dotyczyła ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy G 4 MN. Składający uwagę poruszył wiele kwestii, które zostały szczegółowo przeanalizowane w zakresie, na który pozwalały przepisy prawa uwzględnione na etapie rozpatrywania uwag przez burmistrza. Wprowadzono możliwość rozbudowy istniejących budynków, wraz ze zmianą kąta pochylenia połąci dachu, w granicach od 5 do 45°, preredagowano i poprawiono zapisy mogące budzić zastrzeżenia interpretacyjne. Na etapie zmiany ustaleń planistycznych przez burmistrza pozostawiono bez zmian obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Wprowadzenie tej strefy związane jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz koniecznością ochrony budynków zlokalizowanych przy ul. Kolonia Wilsona, szczególnie znajdujących się w pobliżu ul. Łunawskiej i Szosa Grudziądzka.

Należy ponadto zauważyć, że ustalenie strefy ochronnej nie ogranicza możliwości zabudowy i nie obciąża nadmiernie mieszkańców co wykazała dotychczasowa współpraca z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie zabudowy przedmiotowego terenu.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80,poz.717 ze zm.) – ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone zostało przez Radę Miasta Chełmna uchwałą Nr XVI/195/99 z dnia 30 listopada 1999r. Opracowane ono zostało wg przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 ze zm.) jednak zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadal zachowuje moc. Oznacza, to że ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zbieżne z ustaleniami studium. Wnoszący uwagę proponuje likwidację strefy ochrony konserwatorskiej, która wyznaczona została w studium. Taka zmiana ustaleń projektu planu stoi w sprzeczności z w/w przepisami dlatego nie jest możliwe pozytywne ustosunkowanie się do złożonej uwagi.

§4

uwaga wniesiona przez: panią Jadwigę Krzywdzińską;

- treść uwagi:** Objęcie całej działki możliwością zabudowy (nie mniej niż 2000 m²) przy ul. Osnowskiej 14 w Chełmnie, dz. nr 194 obr. 3 w strefie K 21 MN, K 25 ZN
- rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona w zakresie możliwości zabudowy całej działki
- uzasadnienie:** Działka objęta uwagą położona jest przy ul. Osnowskiej, jeden z jej boków przylega bezpośrednio do rzeki Browiny. Właściciel terenu, wnoszący uwagę chciałby przeznaczyć całą nieruchomość pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednak jest to sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dotychczasowych ustaleniach planu nie przewidywano możliwości podziału przedmiotowego terenu. Po powtórnej analizie ustaleń planu stwierdzono, że wielkość działki oraz terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest na tyle duży, że umożliwi podział nieruchomości na zasadach ogólnych określonych w paragrafie 13 planu zagospodarowania. Dlatego zmieniono ustalenia planu w zakresie możliwości podziału, nie zmieniono natomiast strefy przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- Zgodnie z art. 9 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone zostało przez Radę Miasta Chełmna uchwałą Nr XVI/195/99 z dnia 30 listopada 1999r. Opracowane ono zostało wg przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 ze zm.) jednak zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadal zachowuje moc. Oznacza, to że ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zbieżne z ustaleniami studium. Wnoszący uwagę proponuje przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową

jednorodzinną a studium przewiduje dla tego obszaru inne ustalenia – strefa zieleni. Taka zmiana ustaleń projektu planu stoi w sprzeczności z w/w przepisami dlatego nie jest możliwe pozytywne ustosunkowanie się do złożonej uwagi.

§5

uwaga wniesiona przez: panią Hannę Andrzejak i pana Janusza Andrzejak;

- treść uwagi:** Wprowadzenie możliwości podziału terenu na 3- 4 działki przy ul. Łunawskiej, dz. nr 47/1, obr. 5, w strefie F 8 PU
- rozstrzygnięcie:** Nie uwzględniono w zakresie dotyczącym podziału na 3 – 4 działki
- uzasadnienie:** Nieruchomość stanowiąca przedmiot uwagi położona jest przy ul. Łunawskiej, przy granicy administracyjnej miasta. W obecnym i poprzednim planie zagospodarowania przestrzennego ustalono dla tej nieruchomości przeznaczenie związane z działalnością gospodarczą, natomiast w planie obecnym dopuszczono również funkcję mieszkaniową jednorodzinna jako uzupełnienie zasadniczego przeznaczenia. Funkcja mieszkaniowa jednorodzinna przewidziana jest głównie jako mieszkanie (domek) osoby prowadzącej działalność gospodarczą a nie wiodąca funkcja terenu. Burmistrz, po analizie złożonej uwagi stwierdził, że istnieje możliwość podziału przedmiotowego terenu, jeżeli taka będzie wola jego właściciela, co najwyżej na dwie działki o minimalnej pow. 3.500 m², nie tak jak wnioskowano na 3 – 4 działki. Takie rozstrzygnięcie jest uzasadnione funkcją, jaką przypisano omawianemu terenowi. Prowadzenie działalności gospodarczej, w szczególności produkcja, magazynowanie, składowanie, wymaga stosunkowo dużego terenu pod obiekt kubaturowy jak i place manewrowe, drogi dojazdowe, itd. Dalsze rozdrabnianie terenu, tworzenie wielu działek o małej powierzchni może uniemożliwić realizację i funkcjonowanie obiektów o funkcji podstawowej, związanej z działalnością gospodarczą.

§6

uwaga wniesiona przez: pana Edwarda Zacharka;

- treść uwagi:** Wprowadzenie możliwości rozbudowy, ewentualnie nadbudowy istniejącego budynku przy ul. Kolonia Wilsona 53, dz. nr 248, obr. 2 w strefie G 4 MN
- rozstrzygnięcie:** nieuwzględniono możliwości nadbudowy
- uzasadnienie:** Zgodnie z art. 9 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone zostało przez Radę Miasta Chełmna uchwałą Nr XVI/195/99 z dnia 30 listopada 1999r. Opracowane ono zostało wg przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 ze zm.) jednak zgodnie z art.87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadal zachowuje moc. Oznacza, to że ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zbieżne z ustaleniami studium. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury oraz walory

architektoniczne i krajobrazowe. Wnioskodawca proponuje wprowadzenie zmiany ustaleń dla strefy G 4 MN umożliwiającej nadbudowę budynku przy ul. Kolonia Wilsona 53. Budynek przy ul. Kolonia Wilsona 53 jak i zabudowania sąsiednie posiadają co najwyżej 2 kondygnacje. Nie powinno się wprowadzać na przedmiotowy teren większej liczby kondygnacji, gdyż spowodowałoby to powstanie dominant wysokościowych i zakłóceń ładu przestrzennego tego

obszaru. Plan zagospodarowania zgodnie z w/w przepisami winien uwzględnić wymagania ładu przestrzennego i kształtować prawidłowo formy i parametry nowej zabudowy. Dla przedmiotowego obszaru i występujących w tym rejonie uwarunkowań, docelowa ilość kondygnacji nie powinna przekraczać 2, przy czym budynek nie powinien być wyższy niż 7 m do okapu dachu oraz kąt pochylenia połaci dachowych powinien zawierać się pomiędzy 5 a 45°. Takie ustalenia powodują, że nowa zabudowa, czy przebudowa nie może przekraczać określonych parametrów. Jeżeli istniejący obiekt jest niższy niż przewidują to ustalenia graniczne to istnieje możliwość jego nadbudowy w ustalonych granicach.

§7

uwaga wniesiona przez pana Grzegorza Lehrke;

treść uwagi: Wprowadzenie możliwości usunięcia istniejącego budynku i realizacji nowej zabudowy przy założeniu wykonania dwóch pełnych kondygnacji poddasza użytkowego przy ul. Poprzeczna 7, w strefie A 17/3

rozstrzygnięcie: nieuwzględniono w całości

uzasadnienie: Plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.). Zgodnie z art. 9 ust.4 w/w ustawy- ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone zostało przez Radę Miasta Chełmna uchwałą Nr XVI/195/99 z dnia 30 listopada 1999r. Opracowane ono zostało wg przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) jednak zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadal zachowuje moc. Oznacza, to że ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zbieżne z ustaleniami studium. Na terenie dz. Nr 60 znajduje się budynek mieszkalny wypełniający narożnik ul. Poprzecznej i Rycerskiej. Jego stan techniczny jest bardzo zły, został częściowo rozebrany ze względu na grożącą katastrofę budowlaną. Obiekt znajduje się w ewidencji zabytków i objęty jest ochroną konserwatora zabytków. Dla tej nieruchomości zostały nałożone przez WKZ ograniczenia związane z koniecznością odtworzenia lub zachowania dotychczasowej formy architektonicznej. Zgodnie z art. 20 ustawy z dn. 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) projekty [...] miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlegają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Przeprowadzono rozmowy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w celu uzyskania stanowiska dotyczącego możliwości wprowadzenia zmiany. Konserwator Zabytków negatywnie ustosunkował się do złożonego wniosku. Brak akceptacji przedstawionej propozycji uniemożliwia zmianę dotychczasowych ustaleń

planu zagospodarowania.

§ 8

uwaga wniesiona przez panią Bogumiłę Kłosowską;

treść uwagi: Wprowadzenie możliwości dojazdu przez drogę wewnętrzną do projektowanych działek oraz możliwości wydzielenia jeszcze jednej działki przy ul. Szosa Grudziądzka, w strefie G 28 MN

rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona w zakresie wyznaczenia dodatkowej działki

uzasadnienie: Działkę nr 180, położoną przy ul. Szosa Grudziądzka przeznaczono pod Zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wskazując jednocześnie na możliwość podzielenia nieruchomości na 3 odrębne działki budowlane. Pierwotnie przewidziano możliwość skomunikowania nieruchomości poprzez drogę wykonaną na terenie dawnego torowiska kolejowego, jednak po uwzględnieniu uwagi przeniesiono komunikację na działkę przebiegającą równoległe do ul. Szosa Grudziądzka. Uwaga złożona do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zawierała oprócz wniosku o zmianę włączenia do drogi również wniosek o wydzielenie jeszcze jednej działki budowlanej. Po analizie złożonej uwagi stwierdzono, że nie ma możliwości wydzielenia jeszcze jednej odrębnej działki z uwagi na brak zapewnienia zjazdu z drogi publicznej oraz wymiary działki, które byłyby zbyt małe dla lokalizacji budynku mieszkalnego i nie spełniałyby wymogów przewidywanych dla samodzielnych działek budowlanych. Wskazana do wydzielenia działka byłaby trójkątem o podstawie (froncie działki) – ok. 60 m i wysokości (głębokość działki, najszerze miejsce) – ok. 16 m, przecinanym w połowie linią energetyczną. Uwzględniając obowiązujące przepisy w zakresie minimalnych odległości od granic działki – 4 m ściana z otworami i 3 m bez otworów okazuje się, że nie ma możliwości lokalizacji budynku mieszkalnego, tym samym nieruchomość nie mogłaby funkcjonować jako odrębna działka budowlana. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności nie uwzględniono uwagi w zakresie zwiększenia liczby nowych działek.

§ 9

uwaga wniesiona przez panią Marię Brzozowską i pana Ryszarda Brzozowskiego;

treść uwagi: Wprowadzenie możliwości rozbudowy, przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego, gospodarczego i garażu – dz. nr 240, obr. 2, wprowadzenie możliwości podziału i kupna działki 246/3, teren położony przy ul. Słonecznej obr. 2; w strefie G 3 MN i G 7 ZP

rozstrzygnięcie: Nie uwzględniono w zakresie kupna części dz. nr 246/3

uzasadnienie: Składający uwagę wnioskowali o wprowadzenie możliwości przebudowy i rozbudowy budynków istniejących w strefie G 3 MN- co zostało uwzględnione przez Burmistrza Miasta Chełmna a projekt planu w niezbędnym zakresie zmieniony natomiast nie uwzględniono wniosku w zakresie dotyczącym kupna dzierżawionej części działki nr 246/3 położonej pomiędzy ul. Kolonia Wilsona i ul. Słoneczną. Nieuwzględnioną część uwagi należy traktować w dwóch płaszczyznach: 1.-sprzedaży części działki 2.-możliwości podziału działki nr 246/3, która znajduje się w strefie G 7 ZP. Nie wynika to wprost z uwagi jednak nie można sprzedać części nieruchomości bez wyznaczenia jej w terenie i wydzielenia. W odniesieniu do sprzedaży nieruchomości należy stwierdzić, że

plan miejscowy nie reguluje tej kwestii, tzn. nie ustala formy własności i możliwości, czy konieczności sprzedaży części lub całości nieruchomości. Czyli w tym zakresie nie ma możliwości uwzględnienia uwagi. Natomiast w odniesieniu do podziału działki nr 246/3 stanowiącej teren zielonogólnodostępnej (G 7 ZP) wprowadzono zakaz podziału. Teren powinien pozostać jedną działką z możliwością dzierżawy przez właścicieli nieruchomości sąsiednich, a w przyszłości stanowić rezerwę pod budowę układu komunikacji wewnętrznej czy jak jest to obecnie ustalone pod zielenią urządzoną, z której mogą korzystać wszyscy mieszkańcy.

§10

uwaga wniesiona przez panią Grażynę Sienkiewicz- Iwańską;

- treść uwagi:** Rozszerzenie funkcji mieszkaniowej- jednorodzinnej; dopuszczenie możliwości podziału terenu na działki jednorodzinne przy ul. Osnowskiej 25, dz. nr 270, w strefie J 59 ZN i K 22 MN
- rozstrzygnięcie:** Nie uwzględniona w całości
- uzasadnienie:** Wnosząca uwagę proponuje rozszerzenie strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obecnie wyznaczonej w planie jako K 22 MN na teren J 59 ZN, objęcie całej działki nr 270 położonej przy ul. Osnowskiej funkcją mieszkaniową jednorodzinną i wyznaczenie odrębnych działek budowlanych. Nie jest to możliwe ze względu na niezgodność proponowanej funkcji z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80,poz.717 ze zm.). Zgodnie z art. 9 ust.4 w/w ustawy- ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone zostało przez Radę Miasta Chełmna uchwałą Nr XVI/195/99 z dnia 30 listopada 1999r. Opracowane ono zostało wg przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 ze zm.) jednak zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadal zachowuje moc. Oznacza, to że ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zbieżne z ustaleniami studium. Wnoszący uwagę wnioskuję o rozszerzenie terenu przeznaczzonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o obszar wskazany w studium jako strefa zieleni. Taka zmiana ustaleń projektu planu stoi w sprzeczności z w/w przepisami dlatego nie jest możliwe pozytywne ustosunkowanie się do złożonej uwagi.

§11

uwaga wniesiona przez: FAM Technika Odlewca;

- treść uwagi:** Rozszerzenie funkcji podstawowej o zapis dotyczący działalności handlowej i usługowej. Teren FAM przy ul. Polnej dz. nr 79/2, 80/1, 207/10, 207/1, 207/13, 207/17, 207/18, 207/21, 207/25, 207/5, 207/26, 207/30, 207/33, 207/38, 207/39, 207/40, 209/5207/37, w strefie E 57 PUA
- rozstrzygnięcie:** Nie uwzględniona w całości

uzasadnienie: Teren zakładu FAM – Technika Odlewnicza S.A. znajduje się w strefie oznaczonej symbolem E 57 PUA, dla którego ustalono następujące przeznaczenie: teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług administracji z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi; przewiduje się możliwość realizacji nowej zabudowy lub funkcjonowania istniejących obiektów. Uwaga, dotyczy uzupełnienia przeznaczenia podstawowego o funkcję handlową i usługową. Wprowadzenie takiego zapisu umożliwiłoby przeznaczenie części lub całości obecnego obszaru FAM pod działalność handlową, np. sklepy wielkopowierzchniowe. Takie działanie spowodowałoby zmniejszenie obszaru przewidzianego do prowadzenia działalności

gospodarczej - produkcyjnej, a takich obszarów w mieście brakuje, więc każdy jest cenny. Obecne ustalenia planu zagospodarowania nie hamują możliwości rozwoju firmy, wręcz przeciwnie pozwalają na rozszerzenie działalności czy zmianę profilu produkcji, przebudowę istniejących obiektów i budowę nowych, jeżeli zachodzi taka potrzeba. Wprowadzenie ustaleń dotyczących podziału terenu umożliwi racjonalne gospodarowanie przestrzenią i wydzielenie obszarów zbędnych dla obecnego właściciela, sprzedaż i lokalizację innego podmiotu gospodarczego, który będzie prowadził działalność gospodarczą, zgodną z ustaleniami planu zagospodarowania. Nie ma również przeszkód do sprzedaży wyrobów produkowanych przez dany zakład, gdyż mieści się to w ramach prowadzonej działalności.

Przedstawione powyżej argumenty powodują, że uwaga nie została uwzględniona

§12

uwaga wniesiona przez panią Bogusławę Dembek i pana Mieczysława Dembka

treść uwagi: Rozszerzenie terenu przewidywanego pod zabudowę; propozycja zmiany przebiegu drogi wewnętrznej, w przypadku braku akceptacji proponowanych zmian brak zgody na poprowadzenie drogi wewnętrznej od ul. Żurawiej, dz. nr 101 i 99, obr.6, w strefie J 1 KDW, J 39 MNPU, J 40 MNPU, J 45 ZN, J 48 ZL

rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona w zakresie rozszerzenia zabudowy mieszkaniowej

uzasadnienie: Właściciele nieruchomości położonej przy ul. Żurawiej, graniczącej bezpośrednio z Gminą Chełmno wnieśli uwagę dotyczącą rozszerzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny przeznaczone pod zieleń oraz zalesienia. Ponadto uwaga dotyczyła przebiegu drogi wewnętrznej, komunikującej nowo wydzielone działki przeznaczone pod zabudowę. Analiza złożonej uwagi wykazała, że nie jest możliwe przychylenie się do wniosku w sprawie rozszerzenia strefy pod zabudowę ze względu na ustalenia studium. Zgodnie z art. 9 ust.4 w/w ustawy- ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone zostało przez Radę Miasta Chełmna uchwałą Nr XVI/195/99 z dnia 30 listopada 1999r. Opracowane ono zostało wg przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 ze zm.) jednak zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadal zachowuje moc. Oznacza, to że ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zbieżne z ustaleniami studium a wnioskowana zmiana byłaby sprzeczna z w/w

przepisami.

W zakresie dotyczącym zmiany przebiegu drogi wewnętrznej, burmistrz uwzględnił uwagę i zmienił jej przebieg i miejsce włączenia drogi wewnętrznej do ul. Żurawiej, przy czym wszystkie wyznaczone działki posiadają dostęp do drogi publicznej.

§13

uwaga wniesiona przez panią Gabrielę Arendt;

treść uwagi: Rozszerzenie strefy przewidzianej pod zabudowę o 30 m w kierunku trasy nr 1 ul. Kolonia Wilsona ,dz.nr 303, 304, obr.2, w strefie G 9 MN

rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona w całości

uzasadnienie: Przedmiotowa uwaga dotyczy terenu położonego pomiędzy ul. Kolonia Wilsona a trasą Nr 1. Wnosząca uwagę proponuje przesunięcie linii zabudowy a wraz z nią obszaru przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, kosztem zieleni izolacyjnej. Po przeanalizowaniu złożonej uwagi okazało się, że nie jest możliwa akceptacja proponowanego rozwiązania z uwagi na niezgodność ze studium. W tym terenie studium jednoznacznie określa tereny pod zabudowę i tereny otwarte, stanowiące w tym przypadku zieleni izolacyjną od trasy nr 1.

Zgodnie z art. 9 ust.4 w/w ustawy- ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone zostało przez Radę Miasta Chełmna uchwałą Nr XVI/195/99 z dnia 30 listopada 1999r. Opracowane ono zostało wg przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 ze zm.) jednak zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadal zachowuje moc. Oznacza, to że ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zbieżne z ustaleniami studium. Wnoszący uwagę proponuje przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną a studium przewiduje dla tego obszaru inne ustalenia – strefa zieleni. Taka zmiana ustaleń projektu planu stoi w sprzeczności z w/w przepisami dlatego nie jest możliwe pozytywne ustosunkowanie się do złożonej uwagi.

§14

uwaga wniesiona przez panią Halinę Wieczorkowską- Cetnarską;

treść uwagi: Wniosek o rozszerzenie strefy przewidzianej pod zabudowę o 30 m. w kierunku trasy nr 1; wprowadzenie możliwości usytuowania auto komisju przy trasie nr 1 w pasie o szerokości 50 m od osi jezdni. ul. Kolonia Wilsona, dz. nr 302, obr.2, w strefie G 9 MN

rozstrzygnięcie: Nie uwzględniona w całości

uzasadnienie: Przedmiotowa uwaga dotyczy terenu położonego pomiędzy ul. Kolonia Wilsona a trasą Nr 1. Wnosząca uwagę proponuje przesunięcie linii zabudowy a wraz z nią obszaru przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, kosztem zieleni izolacyjnej oraz wyznaczenia strefy przylegającej do trasy nr 1 z przeznaczeniem pod komis samochodowy. Po

przeanalizowaniu złożonej uwagi okazało się, że nie jest możliwa akceptacja proponowanego rozwiązania z uwagi na niezgodność ze studium. W tym terenie studium jednoznacznie określa tereny pod zabudowę i tereny otwarte, stanowiące w tym przypadku zieleń izolacyjną od trasy nr 1. Zgodnie z art. 9 ust.4 w/w ustawy- ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone zostało przez Radę Miasta Chełmna uchwałą Nr XVI/195/99 z dnia 30 listopada 1999r. Opracowane ono zostało wg przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 ze zm.) jednak zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadal zachowuje moc. Oznacza, to że ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zbieżne z ustaleniami studium.

Wnoszący uwagę proponuje przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową (auto komis) a studium przewiduje dla tego obszaru inne ustalenia – strefa zieleni. Taka zmiana ustaleń projektu planu stoi w sprzeczności z w/w przepisami dlatego nie jest możliwe pozytywne ustosunkowanie się do złożonej uwagi.

§15

uwaga wniesiona przez pana Andrzeja Drewek;

- treść uwagi:** Wprowadzenie możliwości rozbudowy, przebudowy ewentualnie nadbudowy dla istniejącego budynku mieszkalnego. ul. Kolonia Wilsona 55 i 55a, dz. nr 247/1 i 247/2, obr.2, w strefie G 4 MN
- rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona w zakresie nadbudowy
- uzasadnienie:** Zgodnie z art. 9 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone zostało przez Radę Miasta Chełmna uchwałą Nr XVI/195/99 z dnia 30 listopada 1999r. Opracowane ono zostało wg przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 ze zm.) jednak zgodnie z art.87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadal zachowuje moc. Oznacza, to że ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zbieżne z ustaleniami studium. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Wnioskodawca proponuje wprowadzenie zmiany ustaleń dla strefy G 4 MN umożliwiającej nadbudowę budynku przy ul. Kolonia Wilsona 55 i 55a. Budynek przy ul. Kolonia Wilsona 55 jak i zabudowania sąsiednie posiadają co najwyżej 2 kondygnacje. Nie powinno się wprowadzać na przedmiotowy teren większej liczby kondygnacji, gdyż spowodowałoby to powstanie dominant wysokościowych i zakłóceń ładu przestrzennego tego obszaru. Plan zagospodarowania zgodnie z w/w przepisami winien uwzględnić wymagania ładu przestrzennego i kształtować prawidłowo formy i parametry nowej zabudowy. Dla przedmiotowego obszaru i występujących w tym rejonie

uwarunkowań, docelowa ilość kondygnacji nie powinna przekraczać 2, przy czym budynek nie powinien być wyższy niż 7 m do okapu dachu oraz kąt pochylenia połaci dachowych powinien zawierać się pomiędzy 5 a 45°. Takie ustalenia powodują, że nowa zabudowa, czy przebudowa nie może przekraczać określonych parametrów. Jeżeli istniejący obiekt jest niższy niż przewidują to ustalenia graniczne to istnieje możliwość jego nadbudowy w ustalonych granicach.

§16

uwaga wniesiona przez pana Ryszarda Kwełę

treść uwagi: Poszerzenie strefy przewidzianej pod zabudowę mieszkaniową w kierunku trasy nr 1 i wyznaczenie dodatkowych działek budowlanych przy ul. Kolonia Wilsona 30, dz. nr 312, obr.2, w strefie G 9 MN

rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona w całości

uzasadnienie: Przedmiotowa uwaga dotyczy terenu położonego pomiędzy ul. Kolonia Wilsona a trasą Nr 1. Wnoszący uwagę proponuje przesunięcie linii zabudowy a wraz z nią obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, kosztem zieleni izolacyjnej. Po przeanalizowaniu złożonej uwagi okazało się, że nie jest możliwa akceptacja proponowanego rozwiązania z uwagi na niezgodność ze studium. W tym terenie studium jednoznacznie określa tereny pod zabudowę i tereny otwarte, stanowiące w tym przypadku zieleni izolacyjną od trasy nr 1.

Zgodnie z art. 9 ust.4 w/w ustawy- ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone zostało przez Radę Miasta Chełmna uchwałą Nr XVI/195/99 z dnia 30 listopada 1999r. Opracowane ono zostało wg przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 ze zm.) jednak zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadal zachowuje moc. Oznacza, to że ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zbieżne z ustaleniami studium. Wnoszący uwagę proponuje przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną a studium przewiduje dla tego obszaru inne ustalenia – strefa zieleni. Taka zmiana ustaleń projektu planu stoi w sprzeczności z w/w przepisami dlatego nie jest możliwe pozytywne ustosunkowanie się do złożonej uwagi.

§17

uwaga wniesiona przez panią Irenę Ośmiałowską i pana Marka Ośmiałowskiego;

treść uwagi: Wprowadzenie możliwości budowy obiektów gospodarczych i garaży przy ul. Grudziądzkiej 32, dz. nr 104, obr.1, w strefie A 23/1 MWU

rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona w całości

uzasadnienie: Działka nr 104 położona przy ul. Grudziądzkiej 32 znajduje się w strefie A 23/1 MWU przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo – usługową. Budynek frontowy oraz jeden z budynków gospodarczych położony na zapleczu,

znajdują się w rejestrze zabytków, dodatkowo cały obszar Zespołu Staromiejskiego objęty jest ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Powyższe okoliczności sprawiają, że teren objęty uwagą podlega szczególnej ochronie, a wszelkie prace budowlane należy uzgadniać ze Służbą Ochrony Zabytków. Każdy plan zagospodarowania podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co wynika z art. 17 pkt. 7 ppkt. b ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 20 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Po wpłynięciu uwagi przeprowadzono konsultacje z WKZ mające na celu ustalenie możliwości wprowadzenia zaproponowanych zmian, jednak uzyskano negatywne stanowisko w tej kwestii. Brak uzgodnienia projektu planu zagospodarowania uniemożliwia przeprowadzenie procedury planistycznej i zatwierdzenie planu zagospodarowania. Dodatkowym argumentem przemawiającym za niewprowadzaniem proponowanej zmiany jest przyjęty w poprzednim planie zagospodarowania i kontynuowany w obecnym, kierunek zmian w zagospodarowaniu Zespołu Staromiejskiego. Polega on na zmniejszaniu intensywności zabudowy poprzez usuwanie zbędnej czy szpecącej

zabudowy gospodarczej. Zmniejszenie gęstości zabudowy przyczynia się do poprawy warunków mieszkaniowych – większa przestrzeń, możliwość wprowadzenia zieleni; zmniejsza się również zagrożenie pożarowe.

Przedstawione powyżej argumenty były podstawą do negatywnego rozpatrzenia uwagi.

§18

uwaga wniesiona przez panią Irenę Ośmiałowską i pana Marka Ośmiałowskiego;

- treść uwagi:** Rozbudowa w parterze budynku głównego do granicy istniejących garaży. ul. Grudziądzka 6, dz. nr 417/1, 417/4, obr. 1, w strefie A 21/2, UH, UT, UK
- rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona w całości
- uzasadnienie:** Działki nr 417/1 i 417/4 położone przy ul. Grudziądzkiej 6 znajdują się w strefie A 21/2 MWU przeznaczonej pod zabudowę o funkcji usługowej z zakresu – administracji, handlu, turystyki i kultury. Na przedmiotowym terenie znajduje się masywny budynek o 4 kondygnacjach; na parterze mieści się sklep natomiast na piętrach biura. Sam budynek frontowy jak i zabudowania gospodarcze nie stanowią obiektów zabytkowych jednak cały obszar Zespołu Staromiejskiego objęty jest ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Powyższe okoliczności sprawiają, że teren objęty uwagą podlega szczególnej ochronie, a wszelkie prace budowlane należy uzgadniać ze Służbą Ochrony Zabytków. Każdy plan zagospodarowania podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co wynika z art. 17 pkt. 7, ppkt. b ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 20 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- Wnoszący uwagę chciałby zwiększenia głębokości zabudowy w parterze o ok. 8 – 9 m w stosunku do zabudowy istniejącej. Obecnie, budynek jest już o ok. 6 – 8 m wysunięty w głąb działki w porównaniu z sąsiednimi nieruchomościami. Po wpłynięciu uwagi przeprowadzono konsultacje z WKZ mające na celu

ustalenie możliwości wprowadzenia zaproponowanych zmian, jednak uzyskano negatywne stanowisko w tej kwestii. Brak uzgodnienia projektu planu zagospodarowania uniemożliwia przeprowadzenie procedury planistycznej i zatwierdzenie planu zagospodarowania dlatego nie można było uwzględnić złożonej uwagi.

§19

uwaga wniesiona przez panią Irenę Ośmiałowską i pana Marka Ośmiałowskiego;

- treść uwagi:** Wniosek o zmianę określonych w załączniku graficznym linii zabudowy od granic sąsiedniej działki na 3 i 4 m; zmniejszenie drogi wewnętrznej z 10 m do 4 m; wprowadzenie większej różnorodności w kolorystyce elewacji przy ul. Krótkiej 2, dz. nr 31/1, obr.2, w strefie E 11 MNU
- rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia do granic sąsiedniej działki na 3 i 4 m; zmniejszenia szerokości drogi wewnętrznej do 4 m;
- uzasadnienie:** W odniesieniu do nieruchomości położonej przy ul. Krótkiej 2 – dz. nr 31/1 złożone zostały uwagi dotyczące zmniejszenia wyznaczonej w planie odległości zabudowy od granic nieruchomości, z dotychczasowych 6 m na 3 m w przypadku części budynku bez otworów okiennych i drzwiowych oraz 4 m z

otworami; zmniejszenie szerokości drogi wewnętrznej z określonej w planie tj. 10 m do 4 m oraz wprowadzenie możliwości malowania elewacji w różnych kolorach. Po analizie złożonego wniosku przez projektanta planu okazało się, że istnieje możliwość zmiany dotychczasowych ustaleń ale nie do parametrów podanych w uwadze. Rozszerzono zakres przewidziany pod zabudowę, wyznaczając linię zabudowy, wokół granic nieruchomości w odległości 4 m. Zabudowa znajdująca się na sąsiednich nieruchomościach ma charakter zabudowy zwartej, wielorodzinnej lub usługowo – handlowej. Od strony północno wschodniej znajduje się sala gimnastyczna i basen, czyli obiekty o dużej kubaturze a działka przy ul. Krótkiej 2 stanowi enklawę o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 4 m pozwala na optymalne wykorzystanie przestrzeni działki oraz zachowanie parametrów zabudowy właściwych dla funkcji nieruchomości przy ul. Krótkiej 2 i terenów sąsiednich. Zgodnie z art. 15, ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w planie ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. W odniesieniu do szerokości drogi przewidywanej do skomunikowania nowo wydzielonej działki również dokonano zmniejszenia jej parametrów na 5 m w liniach rozgraniczających. Ma to na celu zapewnienie optymalnej komunikacji dla właściciela nowej nieruchomości i nie wpływa znacząco na zmniejszenie powierzchni przewidzianej pod zabudowę, gdyż może pokrywać się z obszarem położonym pomiędzy linią zabudowy a granicą działki.

Plan nie ustala kolorystyki elewacji budynków, ogranicza jedynie ich liczbę użytych jednocześnie oraz wskazuje że należy używać jasnych, pastelowych barw.

Zgodnie z art. 17, pkt. 12 i 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz uwzględnił uwagi w zakresie, jakim pozwalały na to uwarunkowania planistyczne. Zmieniono ustalenia

dotychczasowe, jednak ich zakres nie był identyczny z wnioskowanym, stąd konieczne było rozstrzygnięcie rady miasta - art. 20 w/w ustawy.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności nie uwzględniono w pełni złożonych uwag w zakresie złożonym przez wnioskodawcę.

§ 20

uwaga wniesiona przez panią Irenę Ośmiałowską i pana Marka Ośmiałowskiego;

- treść uwagi:** W zakresie dotyczącym działki nr 182 obr. 4, położonej przy ul. Przemysłowej 2, w strefie G 37 PU; złożono następujące uwagi: nie określać szerokości krótszego boku nowej działki przy podziale nieruchomości; zmniejszyć powierzchnię biologicznie czynną do 10 %; możliwość zastosowania dowolnych kolorów i materiałów przy wykańczaniu i malowaniu elewacji; wprowadzenie podziału nieruchomości na działki o pow. minim. 500 m²; wprowadzenie dachów dwuspadowych i płaskich o kącie nachylenia od 5 do 45 stopni; wykreślić obowiązek wyposażenia terenów w podstawową sieć infrastruktury technicznej (woda, elektroenergetyka) przed lub jednocześnie z przystąpieniem do realizacji docelowych inwestycji; zmniejszenie ustalonych linii zabudowy na 3 m od granicy działki w przypadku ściany bez otworów drzwiowych i okiennych oraz 4 m z otworami.
- rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniono uwagi w zakresie dotyczącym parametrów podziału nieruchomości, zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, usunięcia zapisów o obowiązku wyposażenia terenów w podstawową sieć infrastruktury technicznej, zmiany linii zabudowy.
- uzasadnienie:** Nieruchomość będąca przedmiotem uwagi położona jest przy ul. Przemysłowej, od północy przylega do dawnego torowiska Stolno – Chełmno, od wschodu do ul. Przemysłowej, od zachodu do strefy zieleni od południa znajdują się ogrody działkowe. Żadna z otaczających przedmiotową nieruchomość działek sąsiednich nie jest przewidywana pod zabudowę kubaturową, ustalono dla nich funkcję zieleni i komunikacyjną. Odsunięcie linii zabudowy tworzy strefę buforową, umożliwiającą łagodne przejście pomiędzy strefami o różnym sposobie zagospodarowania. Te strefy można wykorzystać na powierzchnię biologicznie czynną od strony zieleni czy parkingi od strony ulic.
- Jednym z elementów, które określa się obowiązkowo w planie zagospodarowania przestrzennego jest m.in. ustalenie zasad i warunków podziału nieruchomości, wynika to z art. 15, ust. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast w § 4, pkt. 8 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono standardy przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego. Istnieje również możliwość określenia na załączniku mapowym sposobu podziału nieruchomości na mniejsze działki, jednak w tym przypadku byłoby to mniej korzystne dla posiadaczy działki, gdyż sztywno wiązało powstanie nowych działek. Obecne ustalenia pozwalają dużo swobodniej kształtować przyszłe podziały nieruchomości a określenie szerokości krótszego boku na poziomie 30 m nie stanowią ograniczenia w tym zakresie. W odniesieniu do proponowanej minimalnej powierzchni działki na poziomie 500 m² również nie uwzględniono tego wniosku gdyż jest to sprzeczne z założeniami planu. Działki o przeznaczeniu związanym z

działalnością gospodarczą winny zapewniać odpowiednia przestrzeń na obiekt (budynek produkcyjny, magazyn, garaże, itp.) oraz place manewrowe, parkingi, zieleń itd. Obecnie nie wydziela się już działek mieszkaniowych jednorodzinnych pod zabudowę wolnostojącą, o powierzchni mniejszej niż 600 m² a zabudowa przemysłowa wymaga większej ilości terenu. Tworzenie zbyt małych i wąskich działek stanowiłoby utrudnienie w ich zabudowie i wykorzystaniu zgodnie z przeznaczeniem.

Powierzchnia biologicznie czynna określa procent powierzchni nie przeznaczonych pod zabudowę, na której istnieje możliwość wprowadzenia zieleni. Jest to jeden z parametrów regulujących stopień intensywności zabudowy i dla strefy objętej uwagą ustalono go na poziomie 20 %. Nie jest to dużo w porównaniu z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową gdzie przewiduje się od 40 do nawet 60 % powierzchni wolnej od zabudowy. Uwzględniając specyfikę terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą (parkingi, place składowe, place manewrowe) zdecydowano o zmniejszeniu tego parametru do 20 %. Jest to najniższa wartość jaką przyjęto w planie a dalsze jej zmniejszanie jest niewskazane ze względu na warunki środowiskowe i ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.

§ 21

uwaga wniesiona przez panią Irenę Ośmiałowską i pana Marka Ośmiałowskiego;

treść uwagi: Wprowadzenie możliwości zabudowy na granicy z działką nr 204/6, obr.2; wykreślenie ograniczeń przy zabudowie od strony działki nr 204/4, obr.2 i umożliwienie zabudowy zgodnie z obowiązującymi odległościami, tj.3 i 4 m; zmiana kąta nachylenia dachu w granicach 5- 45 stopni, zmniejszenie pow. biol. czynnej z 25 do 5%. ul. Polna 21, dz. nr 204/27, 204/28, obr.2, w strefie E 34 PU

rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona w całości

uzasadnienie: Nieruchomość składająca się z dwóch działek nr 204/28 i 204/27, razem z przylegającymi od północy zabudowaniami gospodarczymi (usługi – handel) położona przy ul. Polnej znajduje się pośród zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Od zachodu zlokalizowane są współczesne budynki mieszkalne o pięciu kondygnacjach, od wschodu dziewiętnastowieczne kamienice z podwórzami i terenami zieleni na zapleczu. Taka lokalizacja nieruchomości wymusza zastosowanie pewnych ograniczeń chroniących tereny zabudowy mieszkaniowej, przed uciążliwościami jakie mogą powodować obiekty w których prowadzona jest działalność gospodarcza. Należy zapewnić określone proporcje pomiędzy terenem zabudowanym a strefą wolną od zabudowy, w tym biologicznie czynną, określić odległość od granic, nieruchomości, w której nie powinny znajdować się zabudowania – co reguluje linia zabudowy. Nie można przychylić się do proponowanych w uwadze zmian, gdyż przyczyniłoby się to do pogorszenia warunków bytowania mieszkańców sąsiednich nieruchomości. Nie spełniony byłby również wymóg zapewnienia określonej w planie ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów.

W odniesieniu do kąta pochylenia połaci dachowych należy stwierdzić, że w sąsiedztwie znajdują się budynki o dachach dwuspadowych i kącie pochylenia połaci zbliżonym do 45 stopni, natomiast zabudowa pierzejowa przy ul. Polnej posiada dachy o różnym kącie nachylenia. Przedmiotowy teren stanowi obszar

przejściowy pomiędzy dachami w zabudowie pierzejowej i blokowej dlatego zastosowanie wskazanego w planie kąta (26 stopni) stanowi element łączący obie formy zabudowy. W przypadku zastosowania w zabudowie usługowej dachu o kącie zbliżonym do 26 stopni uzyskujemy efekt nawiązania do klasycznych dachów dwuspadowych stromych przy zmniejszeniu kosztów budowy w porównaniu z dachem o kącie ok. 45 stopni.

§ 22

uwaga wniesiona przez pana Marka G. Zielińskiego;

treść uwagi: Usunięcie z projektu planu nowego budynku mieszkalnego przy ul. Wodnej, zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej. ul. Wodna, dz. nr 13, obr.1, w strefie A 4/2

rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona w całości

uzasadnienie: Uwaga dotyczy działki nr 13 położonej przy ul. Wodnej a konkretnie sposobu zagospodarowania terenu przylegającego bezpośrednio do ul. Wodnej, pomiędzy budynkiem Wodna 1 i Wodna 3. Plan przewiduje lokalizację budynku mieszkalnego o max. 3 kondygnacjach, w tym poddasze użytkowe, którego wysokość do okapu dachu nie przekroczy 8 m. Ma on uzupełniać ciąg zabudowy pierzeji wzdłuż ul. Wodnej. Przewiduje się również likwidację istniejącej zabudowy gospodarczej wchodzącej w głąb nieruchomości. Przeciwno takiemu rozwiązaniu protestuje p. Zieliński, twierdząc, że realizacja

ustaleń planu spowoduje konieczność wyburzenia kilkunastu metrów średniowiecznego muru obwodowego dawnego terenu klasztorowego; powstanie "drapacz chmur", przesłaniający panoramę i widok bryły kościoła poddominikańskiego.

Wprowadzenie proponowanej zabudowy jako wypełnienie pierzeji ul. Wodnej jest zgodne z rozwiązaniami przyjętymi dla Zespołu Staromiejskiego. Zabudowa mieszkaniowa przylegać będzie do ulicy natomiast wnętrza kwartałów podlegają oczyszczeniu z dotychczasowych obiektów, przeznaczając się je pod zieleń, funkcję rekreacyjną, dopuszczając również zabudowę gospodarczo garażową. Projektowana zabudowa o nie więcej niż dwóch kondygnacjach pełnych z poddaszem użytkowym nie spowoduje powstania dominanty wysokościowej czy obiektu zniekształcającego przestrzeń. Nie ma również zagrożenia, dla budynku przy ul. Wodnej 3 wynikającego z istniejącej różnicy poziomu terenu pomiędzy Wodną 1 i Wodną 3. Wykonanie budynku spowoduje umocnienie gruntu i przejmie jego parcie. Odnosząc się do istniejącego muru obwodowego dawnego ogrodu klasztorowego, to należy stwierdzić, że jeżeli zajdzie potrzeba (określona przez Konserwatora Zabytków) jego zachowania to istnieje możliwość wkomponowania muru w ścianę projektowanego budynku i ekspozycji. Projekt planu został dwukrotnie uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i nie było zastrzeżeń do proponowanych ustaleń w zakresie terenu przy ul. Wodnej.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności zdecydowano o nieuwzględnieniu złożonego wniosku.

§ 23

uwaga wniesiona przez państwo Helenę i Edwarda Latko oraz Teresę i Zenona Kaczorowskich ;

treść uwagi: Wyłączenie ze strefy B 2 ochrony konserwatorskiej terenu przy ul. Kolonia Wilsona.

rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona w całości

uzasadnienie: Strefa ochrony konserwatorskiej obejmuje tereny położone po obu stronach ul. Kolonia Wilsona i stanowi przeniesienie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Określony został jej zasięg terytorialny i ustalenia zawarte w § 9, ust. 11 planu zagospodarowania. Ustalenia dotyczą skali zabudowy, jej rozplanowania, oraz zieleni; konieczne jest również uzgodnienie architektury budynków nowo realizowanych i modernizowanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Na podstawie dotychczasowych doświadczeń dotyczących uzgadniania formy zabudowy budynków przy ul. Kolonia Wilsona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, dokonywanych na etapie ustalania warunków zabudow, można stwierdzić, że nie było odmowy uzgodnienia przedstawionego projektu. Oprócz istniejących budynków, szczególnie mających charakter historycznej zabudowy, od strony ul. Łunawskiej i Szosa Grudziądzka ochronie podlega również ukształtowanie terenu i zieleń istniejąca. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80,poz.717 ze zm.) – ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone zostało przez Radę Miasta Chełmna uchwałą Nr XVI/195/99 z dnia 30 listopada 1999r.

Opracowane ono zostało wg przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 ze zm.) jednak zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadal zachowuje moc. Oznacza, to że ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zbieżne z ustaleniami studium. Wnoszący uwagę proponuje likwidację strefy ochrony konserwatorskiej, która wyznaczona została w studium. Taka zmiana ustaleń projektu planu stoi w sprzeczności z w/w przepisami dlatego nie jest możliwe pozytywne ustosunkowanie się do złożonej uwagi.

§ 24

uwaga wniesiona przez pana Mirosława Podeszwik;

treść uwagi: Włączenie dz. nr 291/1 do terenu A 7/2 UA, UH; umożliwienie zabudowy całej powierzchni działek nr 292, i 291/1 położonych przy ul. Rynek/ Rynkowa dz. nr 292 i 291/1, obr. 1, w strefie A 7/2 UA, UH i A 7/1 MWU

rozstrzygnięcie: Nie uwzględniona w całości

uzasadnienie: Na działce nr 292 położonej przy ul. Rynkowej 1 (narożnik ul. Rynkowej i Rynek) znajdował się niegdyś budynek wpisany do rejestru zabytków, tzw. Dwór Chełmiński, natomiast dz. nr 291/1 znajduje się wewnątrz kwartału, na zapleczu budynku Rynek 20. Wnoszący uwagi proponuje wprowadzenie ustaleń umożliwiających zabudowę całej powierzchni w/w działek oraz umieszczenie ich w jednej strefie zagospodarowania.

Każdy plan zagospodarowania podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co wynika z art. 17 pkt. 7 ppkt, b ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 20 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Po wpłynięciu uwagi przeprowadzono konsultacje z WKZ mające na celu ustalenie możliwości wprowadzenia zaproponowanych zmian, jednak uzyskano negatywne stanowisko w tej kwestii. Brak uzgodnienia projektu planu zagospodarowania uniemożliwia przeprowadzenie procedury planistycznej i zatwierdzenie planu zagospodarowania. Dodatkowym argumentem przemawiającym przeciwko proponowanej zmianie jest przyjęty w poprzednim planie zagospodarowania i kontynuowany w obecnym kierunku zmian w zagospodarowaniu Zespołu Staromiejskiego. Polega on na zmniejszaniu intensywności zabudowy, która przyczynia się do poprawy warunków mieszkaniowych – większa przestrzeń wolna od zabudowy, możliwość wprowadzenia zieleni; zmniejsza się również zagrożenie pożarowe.

Działka nr 291/1 wydzielona została niegdyś z działki nr 291/2 położonej przy Rynku 20 i stanowiła jego zaplecze, posiada inny charakter niż działka nr 292, która przeznaczona jest pod funkcję usługową. Dlatego nieruchomości te nie powinny się znajdować w jednej strefie planistycznej. Dla każdej z nich określono odrębne ustalenia, wskazano możliwość ich zabudowy przy spełnieniu określonych warunków.

Przedstawione argumenty były podstawą do negatywnego rozpatrzenia uwagi.

§ 25

uwaga wniesiona przez mieszkańców ul. Kolonia Wilsona: Jan Kujawski, Karol Kujawski, Anna Kujawska, Zenon Kaczorowski, Teresa Kaczorowska, Helena Latko, Edward Latko, Zdzisław Łangowski, Agnieszka Łangowska, Teresa Zacharek, Edward Zacharek, Michalina Skrzyńska, Andrzej Drewek, Wiesława Drewek, Teresa Drewek, Ewa Żeglarska, Jerzy Żeglarski, Alfons Derebecki, Eleonora Derebecka;

- treść uwagi:** Wprowadzenie zmian w ustaleniach projektu planu w zakresie:
- prowadzenia możliwości rozbudowy,
 - umożliwienie zmiany konstrukcji dachu,
 - wyłączenie obszaru ze strefy ochrony konserwatorskiej,
 - niejasnych i sprzecznych ustaleń planu zagospodarowania
- dotyczy dz. nr 257, 253, 251, 256, 255, 250, 254, 248, 247/2, 247/1, położonych przy ul. Kolonia Wilsona , w strefie G 4 MN
- rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona w zakresie zniesienia strefy ochrony konserwatorskiej przy ul. Kolonia Wilsona.
- uzasadnienie:** Mieszkańcy ul. Kolonia Wilsona złożyli zbiorową uwagę dotyczącą ustaleń planu zagospodarowania w zakresie strefy G 4 MN. Na ustalenia dotyczące przedmiotowego terenu złożono wiele uwag, które zostały szczegółowo przeanalizowane i w zakresie, na który pozwalały przepisy prawa uwzględnione na etapie rozpatrywania uwag przez burmistrza. Wprowadzono możliwość rozbudowy istniejących budynków, wraz ze zmianą kąta pochylenia połączy dachu, w granicach od 5 do 45°, przerehabilitowano i poprawiono zapisy mogące budzić zastrzeżenia interpretacyjne. Na etapie zmiany ustaleń planistycznych przez burmistrza pozostawiono bez zmian obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Wprowadzenie tej strefy związane jest z ustaleniami studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz koniecznością ochrony budynków zlokalizowanych przy ul. Kolonia Wilsona, szczególnie zlokalizowanych w pobliżu ul. Łunawskiej i Szosa Grudziądzka. Należy ponadto zauważyć, że ustalenie strefy ochronnej nie ograniczają możliwości zabudowy i nie obciąża nadmiernie mieszkańców co wykazała dotychczasowa współpraca z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie zabudowy przedmiotowego terenu.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80,poz.717 ze zm.) – ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone zostało przez Radę Miasta Chełmna uchwałą Nr XVI/195/99 z dnia 30 listopada 1999r. Opracowane ono zostało wg przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 ze zm.) jednak zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadal zachowuje moc. Oznacza, to że ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zbieżne z ustaleniami studium. Wnoszący uwagę proponuje likwidację strefy ochrony konserwatorskiej, która wyznaczona została w studium. Taka zmiana ustaleń projektu planu stoi w sprzeczności z w/w przepisami dlatego nie jest możliwe pozytywne ustosunkowanie się do złożonej uwagi.

§ 26

uwaga wniesiona przez państwo Bogumiłę i Jerzego Ośmiałowskich

treść uwagi: Umożliwienie zabudowy na granicy dz. nr 204/4; zmiana kąta nachylenia dachu od 5 do 45 stopni; zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 25 do 5% - dotyczy dz. nr 204/30, obr. 2 położonej przy ul. Polnej 21, w strefie E 34 PU

rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona w całości

uzasadnienie: Działka objęta uwagą stanowi, razem z przylegającymi od południa zabudowaniami gospodarczymi (usługi – handel) położonymi przy ul. Polnej tworzy kompleks o funkcji usługowo – handlowej znajdujący się pośród zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Od zachodu zlokalizowane są współczesne budynki mieszkalne o pięciu kondygnacjach, od wschodu dziewiętnastowieczne kamienice z podwórzami i terenami zieleni na zapleczu. Taka lokalizacja nieruchomości wymusza zastosowanie pewnych ograniczeń chroniących tereny zabudowy mieszkaniowej, przede wszystkim uciążliwościami jakie mogą powodować obiekty w których prowadzona jest działalność gospodarcza. Należy zapewnić określone proporcje pomiędzy terenem zabudowanym a strefą wolną od zabudowy, w tym biologicznie czynną, określić odległość od granic, nieruchomości, w której nie powinny znajdować się zabudowania – co reguluje linia zabudowy. Nie można przychylić się do proponowanych w uwadze zmian, gdyż przyczyniłoby się to do pogorszenia warunków bytowania mieszkańców sąsiednich nieruchomości. Nie spełniony byłby również wymóg zapewnienia określonej w planie ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów.

W odniesieniu do kąta pochylenia połaci dachowych należy stwierdzić, że w sąsiedztwie znajdują się budynki o dachach dwuspadowych i kącie pochylenia połaci zbliżonym do 45 stopni, natomiast zabudowa pierzejowa przy ul. Polnej posiada dachy o różnym kącie nachylenia. Przedmiotowy teren stanowi obszar

przejściowy pomiędzy dachami w zabudowie pierzejowej i blokowej dlatego zastosowanie wskazanego w planie kąta (26 stopni) stanowi element łączący obie formy zabudowy. W przypadku zastosowania w zabudowie usługowej dachu o kącie zbliżonym do 26 stopni uzyskujemy efekt nawiązania do klasycznych dachów dwuspadowych stromych przy zmniejszeniu kosztów budowy w porównaniu z dachem o kącie ok. 45 stopni.

§ 27

uwaga wniesiona przez pana Zbigniewa Piękoś;

- treść uwagi:** Wniosek o wprowadzenie możliwości realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy trasie nr 1, dz. nr 78, obr. 8, w strefie D 19 R
- rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona w całości
- uzasadnienie:** Wnoszący uwagę proponuje wprowadzenie możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie dz. nr 78, położonej przy ul. Wiklinowej, która znajduje się w strefie D 19 R. Dla przedmiotowego terenu przewidziano, zgodnie z ustaleniami studium, funkcję – terenów rolnych. Plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80,poz.717 ze zm.). Zgodnie z art. 9 ust.4 w/w ustawy- ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone zostało przez Radę Miasta Chełmna uchwałą Nr XVI/195/99 z dnia 30 listopada 1999r. Opracowane ono zostało wg przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 ze zm.) jednak zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadal zachowuje moc. Oznacza, to że ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zbieżne z ustaleniami studium.
- Wnoszący uwagę wnioskuje o wprowadzenie funkcji mieszkaniowej dla terenu wskazanego w studium jako strefa otwarta – zieleń i grunty rolne. Taka zmiana ustaleń projektu planu stoi w sprzeczności z w/w przepisami dlatego nie jest możliwe pozytywne ustosunkowanie się do złożonej uwagi.
- Należy jeszcze dodać, że działka nr 78, jest położona dłuższym bokiem równolegle do drogi i uwzględniając konieczność poszeżenia drogi i głębokość działki ok. 14 m, okazuje się, że nie można na jej powierzchni zlokalizować budynku. Ponadto przebiega przez nią gazociąg i znajduje się w całości w strefie ochronnej gazociągu.

§ 28

uwaga wniesiona przez pana Jana Kujawskiego

- treść uwagi:** Wprowadzenie możliwości realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy trasie nr 1, dz. nr 72, obr. 8, w strefie D 19 R
- rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona w całości
- uzasadnienie:** Działka objęta uwagą przylega bezpośrednio do drogi krajowej nr 1, jednak nie ma możliwości wykonania zjazdu z tej drogi. Nieruchomość objęta uwagą jest częścią większej działki, przeciętej przez drogę krajową. Wnioskodawca

proponuje wprowadzenie dla niej ustaleń umożliwiających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nie jest to jednak możliwe ze względu na wspomniany wyżej brak dojazdu oraz sprzeczność z ustaleniami studium.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80,poz.717 ze zm.) – ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone zostało przez Radę Miasta Chełmna uchwałą Nr XVI/195/99 z dnia 30 listopada 1999r. Opracowane ono zostało wg przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 ze zm.) jednak zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadal zachowuje moc. Oznacza, to że ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zbieżne z ustaleniami studium. Wnoszący uwagę wnioskuję o wprowadzenie funkcji mieszkaniowej dla terenu wskazanego w studium jako strefa otwarta – zieleń i grunty rolne. Taka zmiana ustaleń projektu planu stoi w sprzeczności z w/w przepisami dlatego nie jest możliwe pozytywne ustosunkowanie się do złożonej uwagi.

§ 29

uwaga wniesiona przez pana Piotra Kluszczyńskiego;

treść uwagi: Wprowadzenie możliwości realizacji stacji paliw LPG, budynku magazynowo-sklepowego w części frontowej działki oraz wydzielenie z całości terenu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne przy trasie nr 1, dz. nr 77, obr. 8, w strefie D 19 R

rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona w całości

uzasadnienie: Wnoszący uwagę proponuje wprowadzenie możliwości zabudowy terenu działki nr 77, położonej przy ul. Wiklinowej, przy czym chciałby wprowadzić kilka funkcji jakie miałyby znaleźć się na niej, to jest: stacja paliw, obiekt magazynowo – sklepowy oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną. Dla przedmiotowego obszaru, plan przewiduje funkcję rolną. Plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80,poz.717 ze zm.). Zgodnie z art. 9 ust.4 w/w ustawy- ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone zostało przez Radę Miasta Chełmna uchwałą Nr XVI/195/99 z dnia 30 listopada 1999r. Opracowane ono zostało wg przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 ze zm.) jednak zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadal zachowuje moc. Oznacza, to że ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zbieżne z ustaleniami studium. Wnoszący uwagę wnioskuję o wprowadzenie ustaleń pozwalających na zabudowę terenu w obszarze wskazanym w studium jako strefa otwarta – zieleń i grunty rolne. Taka zmiana ustaleń projektu planu stoi w sprzeczności z w/w przepisami dlatego nie jest możliwe pozytywne ustosunkowanie się do złożonej uwagi.

Należy jeszcze dodać, że przez teren działki nr 77, (przecinając ją na skos) przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną wynoszącą 30 m. Taki stan utrudnia wprowadzenie jakiegokolwiek zabudowy a tym bardziej związanej ze wzmożonym ruchem samochodów i mogącą spowodować kolizję uzbiorzenia (gazociągu) z zamierzeniami inwestora.

§ 30

uwaga wniesiona przez pana Michała Wrażeń- Radnego Okręgu nr 3

- treść uwagi:** Rozszerzenie istniejącej strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w kierunku trasy nr 1 przy ul. Kolonia Wilsona (teren pomiędzy ul. Kolonia Wilsona, a trasą nr 1), w strefie G 9 MN
- rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona w całości
- uzasadnienie:** Uwaga złożona przez p. Michała Wrażeń, będącego Radnym Rady Miasta Chełmna, okręgu nr 3, jest zbieżna z kilkoma uwagami, składanymi przez właścicieli nieruchomości położonych pomiędzy trasą nr 1 a ul. Kolonia Wilsona. Jednak nie ma w tym przypadku znaczenia ilość złożonych uwag a ich przedmiot. Wnoszący uwagę proponuje przesunięcie linii zabudowy a wraz z nią obszaru przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, kosztem zieleni izolacyjnej. Po przeanalizowaniu złożonej uwagi okazało się, że nie jest możliwa akceptacja proponowanego rozwiązania z uwagi na niezgodność ze studium. W tym rejonie studium jednoznacznie określa obszary przeznaczone pod zabudowę i tereny otwarte, stanowiące w tym przypadku zieleni izolacyjną od trasy nr 1. Zgodnie z art. 9 ust.4 w/w ustawy- ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone zostało przez Radę Miasta Chełmna uchwałą Nr XVI/195/99 z dnia 30 listopada 1999r. Opracowane ono zostało wg przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 ze zm.) jednak zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadal zachowuje moc. Oznacza, to że ustalenia planu

zagospodarowania przestrzennego muszą być zbieżne z ustaleniami studium. Wnoszący uwagę proponuje przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną a studium przewiduje dla tego obszaru inne ustalenia – strefa zieleni. Taka zmiana ustaleń projektu planu stoi w sprzeczności z w/w przepisami dlatego nie jest możliwe pozytywne ustosunkowanie się do złożonej uwagi.

§ 31

uwaga wniesiona przez pana Eugeniusza Świątlickiego;

- treść uwagi:** Zmiana przeznaczenia terenu z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na usługowo- hotelarską z możliwością rozbudowy obiektu istniejącego przy ul. Prostej 3, dz. nr 419, w strefie G 9 MN
- rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona w całości
- uzasadnienie:** Działka nr 419 położona jest wewnątrz osiedla mieszkaniowego

jednorodzinny. Znajduje się na niej 3 kondygnacyjny, bliźniaczy budynek, który obecnie pełni funkcję obiektu hotelowego z częścią gastronomiczną. Wnoszący uwagę chciałby zmiany funkcji określonej w planie zagospodarowania i przewiduje rozbudowę budynku w celu zwiększenia liczby miejsc noclegowych. Obecnie budynek, w którym mieści się hotelik, gabarytami nawiązuje do budynków znajdujących się w sąsiedztwie.

Nie jest możliwe pozytywne ustosunkowanie się do złożonej uwagi ze względu na poniższe uwarunkowania:

☞ gabaryty obiektu są porównywalne z istniejącymi na osiedlu – rozbudowa nie wskazana,

☞ na każde 2 miejsca noclegowe należy zapewnić 1 miejsce parkingowe, co biorąc, pod uwagę powierzchnię działki, uniemożliwia rozbudowę,

☞ pozostałe wskaźniki określające możliwość zainwestowania terenu, jak – wskaźnik intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, liczby kondygnacji, wysokości budynku również ograniczają zamierzenia inwestycyjne, przy czym mają one na celu ochronę warunków mieszkaniowych i zapewnienie komfortu mieszkańcom.

☞ dalsze zwiększanie liczby miejsc noclegowych może przyczynić się do pogorszenia warunków mieszkaniowych dla mieszkańców osiedla ze względu na wzrost natężenia hałasu spowodowanego ruchem samochodów, obecnością gości hotelowych itd.

§ 32

uwaga wniesiona przez pana Krzysztofa Przykuckiego;

- treść uwagi:** Wprowadzenie możliwości zabudowy całego terenu działek budynkami o 4 kondygnacjach z poddaszem użytkowym i możliwością funkcji usługowo-handlowej i mieszkaniowej na wszystkich kondygnacjach. ul. Poprzeczna / Rycerska, dz. nr 61,62, 83/3, obr.1, w strefie A 17/3
- rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona w całości
- uzasadnienie:** Działki nr 61, 62, 83/3 stanowią zwarty kompleks inwestycyjny położony przy ul. Poprzecznej i Rycerskiej. Opracowany plan zagospodarowania, podobnie jak poprzedni, obecnie nieobowiązujący, przewiduje wprowadzenie zabudowy w/w

nieruchomości w formie pierzejowej, tzn. wzdłuż ulicy, przy głębokości traktu odpowiadającej zabudowie w sąsiedztwie – ok. 12 m. Na zapleczu działki przewiduje się możliwość realizacji zabudowy gospodarczo – garażowej, na potrzeby mieszkańców budynków. W parterach przewidziano funkcję usługową (sklepy, biura, usługi typu fryzjer, dentysta itp.) natomiast na wyższych kondygnacjach mieszkania. Taki charakter zabudowy jest typowy dla struktur przestrzennych, występujących na obszarze starego miasta. Ideą planu jest tworzenie optymalnych warunków urbanistycznych mieszkaniowych oraz umożliwiających prowadzenie działalności gospodarczej poprzez kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do tradycji budowlanej regionu, układu ulic w mieście, wymogów ochrony zabytków.

Należy również zauważyć, że nieruchomość objęta uwagą znajduje się w strefie

ściślejszej ochrony konserwatorskiej, gdzie wszelkie działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zgodnie z art. 20 ustawy z dn. 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) projekty [...] miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlegają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Przeprowadzono rozmowy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w celu uzyskania stanowiska dotyczącego możliwości wprowadzenia zmiany. Konserwator Zabytków negatywnie ustosunkował się do złożonego wniosku. Brak akceptacji przedstawionej propozycji uniemożliwia zmianę dotychczasowych ustaleń planu zagospodarowania.

§ 33

uwaga wniesiona przez pana Marka Stefańskiego;

- treść uwagi:** Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zieleni pomiędzy ul. Gorczyckiego a Kwiatową, dz. nr 74 i 186, w strefie K 65 ZN
- rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona w całości
- uzasadnienie:** Nieruchomość objęta uwagą składa się z dwóch działek o nieregularnym kształcie, stanowiących głęboki wąwóz. Jej położenie oraz ukształtowanie terenu uniemożliwiają wprowadzenie zabudowy bez znaczącej niwelacji terenu i zasypania wąwozu co jest niezgodne z Rozporządzeniem Nr 19/2005 Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 8 września 2005 w sprawie Chełmińskiego Parku Krajobrazowego. Plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80,poz.717 ze zm.). Zgodnie z art. 9 ust.4 w/w ustawy- ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone zostało przez Radę Miasta Chełmna uchwałą Nr XVI/195/99 z dnia 30 listopada 1999r. Opracowane ono zostało wg przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 ze zm.) jednak zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadal zachowuje moc. Oznacza, to że ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zbieżne z ustaleniami studium. Wnoszący uwagę proponuje przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną a studium przewiduje dla tego obszaru inne ustalenia – strefa zieleni. Taka zmiana ustaleń projektu planu stoi w sprzeczności z w/wprzepisami dlatego nie jest możliwe pozytywne ustosunkowanie się do złożonej uwagi.

§ 34

uwaga wniesiona przez pana Andrzeja Grabarza – Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
“WIARUS”

- treść uwagi:** Zmiana kwalifikacji drogi osiedlowej z drogi wewnętrznej na drogę publiczną, dotyczy dz. nr 43/1 i 171/25, obr. 2 w zakresie strefy E1 KDW.

rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona w całości

uzasadnienie: Teren oznaczony w planie zagospodarowania symbolem E 1 KDW stanowi zgodnie z § 16, ust. 2 pkt. 5 uchwały w sprawie planu – drogę wewnętrzną ogólnodostępną. Wyznaczona została jako dojazd do garaży zlokalizowanych na dz. nr 171/25, 171/34, 43/4 oraz działki nr 43/5, na której znajdują się tereny rekreacyjne dla mieszkańców osiedla. Na rzecz nieruchomości i kaźdoczesnego właściciela działek nr 43/4 i 171/34 ustanowiona została nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przechodzenia i przejazdu pasem drogi przez działki numer 171/24, 171/25, 171/29, 171/35 i 43/5 – akt notarialny Rep. A numer 5529/2001. W planie zagospodarowania zrealizowany został zapis dotyczący służebności i wyznaczony pas gruntu przeznaczony pod drogę. Zgodnie z art. 7. ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2004., Nr 204, poz. 2086, ze zm.) - Do dróg gminnych zalicza się drogi o znaczeniu lokalnym niezaliczone do innych kategorii, stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg wewnętrznych. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, nie można uwzględnić złożonej uwagi.

Przewodniczący Rady Miasta: P. Mittelstaedt