

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Chełmna
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Gminy Miasta Chełmna.**

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Dz. U. Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Dz. U. Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319; Dz. U. Nr 225, poz. 1635, Dz. U. Nr 127, poz. 880.), Rada Miasta Chełmna rozstrzyga, co następuje:

§1

uwaga wniesiona przez pana Ryszarda Kwełę;

treść uwagi: Zwiększenie zasięgu strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w kierunku trasy nr 1 przy ul. Kolonia Wilsona 30, dz. nr 312,

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w całości;

uzasadnienie: Wnoszący uwagę proponuje rozszerzenie obecnie zaprojektowanej strefy przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w kierunku trasy numer 1 co pozwoliłoby na wprowadzenie drugiego szeregu zabudowy. Teren stanowiący przedmiot uwagi położony jest w pasie pomiędzy ul. Kolonia Wilsona a drogą krajową nr 1. Jest to fragment stoku skarpy wysoczyzny o spadkach ponad 15 % i wystawie wschodniej, tj. w kierunku drogi krajowej nr 1. Ze względu na spadki terenu oraz ekspozycję na hałas od strony drogi krajowej nr 1, wnioskowany fragment działki nie może być zabudowany.

§2

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,

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w całości

uzasadnienie: Wnoszący uwagę proponuje rozszerzenie obecnie zaprojektowanej strefy przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o 40 m w kierunku trasy nr 1 co pozwoliłoby na wprowadzenie drugiego szeregu zabudowy. Teren stanowiący przedmiot uwagi położony jest w pasie pomiędzy ul. Kolonia Wilsona a drogą krajową nr 1. Jest to fragment stoku skarpy wysoczyzny o spadkach ponad 15 % i wystawie wschodniej, tj. w kierunku drogi krajowej nr 1. Ze względu na spadki terenu oraz ekspozycję na hałas od strony drogi krajowej nr 1, wnioskowany fragment działki nie może być zabudowany.

§3

uwaga wniesiona przez: pana Marcina Kowalskiego działającego w imieniu firmy "MASTA";

treść uwagi:

1. Zwiększenie maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych z 1.500 m² do ponad 2.000 m²,
2. Wyjaśnienie pojęcia usług publicznych, użytego w kontekście strefy ochronnej wokół cmentarza parafialnego przy ul. Toruńskiej,
3. Zmiana (złagodzenie) ograniczeń związanych z występowaniem strefy ochronnej wokół cmentarza.

rozstrzygnięcie: uwaga nr 1 nieuwzględniona, uwaga nr 2 uwzględniona, uwaga nr 3 uwzględniona;

uzasadnienie: Pierwsza uwaga z w/w nie została uwzględniona natomiast pozostałe dwie zostały uwzględnione.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zwiększenia dopuszczalnej powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych powyżej 2.000 m², ze względu na niżej przedstawione argumenty. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego w sprawie stwierdzenia niezgodności z konstytucją ustawy o wielkopowierzchniowych obiektach handlowych, spowodował powstanie nowego stanu prawnego a tym samym wymusił zmianę dotychczasowych ustaleń studium w tym zakresie. Zrezygnowano z wydzielania wielu stref o różnej powierzchni sprzedaży pozostawiając jedynie granicę do 2.000 m² i powyżej. Dla całego miasta przyjęto zasadę lokalizacji sklepów o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2.000 m² natomiast w wydzielonych obszarach dopuszczono lokalizację większych obiektów. Obszary te położone są we wschodniej części miasta w rejonie drogi krajowej nr 1 jak również przy trasach wylotowych z miasta, gdzie są duże, jeszcze niezainwestowane nieruchomości, nieobjęte ochroną konserwatorską i istnieje możliwość dobrego skomunikowania obszaru. Działka będąca przedmiotem uwagi posiada specyficzne położenie – graniczy z cmentarzem, zabudową mieszkaniową wielorodzinną a ponadto znajdują się na niej obiekty zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej. Zgodnie z obecnymi ustaleniami projektu studium dopuszczalne jest zlokalizowanie obiektu o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2.000 m² jednak biorąc pod uwagę, obszar działki i istniejące uwarunkowania nie sposób zlokalizować tam większego sklepu. Przemawia za tym, m.in. konieczność zapewnienia miejsc parkingowych, zieleni, placów manewrowych, dróg ewakuacyjnych itd.

§4

uwaga wniesiona przez: Zarząd FAM – Technika Odlewnicza Sp. z o.o.;

treść uwagi:

1. W rozdziale II, dziale II.4.2. (Obszary i strefy polityki przestrzennej), w akapicie dotyczącym obszarów zurbanizowanych dla strefy C, obok istniejących zapisów określających charakter omawianego terenu - tj. "Scala przenikające się funkcje mieszkaniowe, usługowe, przemysłowo-produkcyjne, magazynowe" w Studium powinien również znaleźć się zapis o funkcji handlowo-usługowej, która jest faktycznie na tym terenie prowadzona (Tesco i inne),

2. W rozdziale II, dziale II.4.3 (Zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego w wydzielonych obszarach i strefach <polityka przestrzenna>), w części poświęconej obszarom zurbanizowanym, w pkt 4 dotyczącym strefy C, wnosimy o rozszerzenie zapisów dotyczących zasad zagospodarowania tego terenu w zdaniu: "działalność eksploatacyjna i modernizacyjna powinna zmierzać do: - ograniczania, w miarę możliwości restrukturyzacyjnych, terenów przemysłu na rzecz usług" w ten sposób, aby brzmiało ono następująco: "działalność eksploatacyjna i modernizacyjna powinna zmierzać do: - ograniczania, w miarę możliwości restrukturyzacyjnych, terenów przemysłu na rzecz usług i handlu";

3. W rozdziale II, dziale V (Obszary wymagające przekształceń) sprecyzowania, jakie formy modernizacji, przekształceń bądź też uzupełnienia istniejących struktur zagospodarowania na terenach produkcyjno-usługowych przy ul. Polnej będą dopuszczalne, poprzez wskazanie, iż na terenach tych poza przyjętymi już w obecnie obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego funkcjami produkcyjno-usługowymi dopuszcza się przeznaczenie tych terenów również pod zabudowę handlowo-usługową

4. W rozdziale II, dziale VI (Obszary dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 400 m²) sprecyzowanie zapisu dotyczącego dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych. Zapis znajdujący się w Studium, w części odnoszącej się do strefy C jest niejasny. Wnosimy o sprecyzowanie zdania: "w strefach C, D i E - dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m², za wyjątkiem: -terenów pełniących obecnie funkcje produkcyjno-usługowe i położonych w strefie C, przy szosie Grudziądzkiej, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²", w taki sposób, aby zapis jasno wskazywał tereny, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych oraz ich dopuszczalną powierzchnię sprzedaży.

rozstrzygnięcie: uwaga nr 1 uwzględniona, uwaga nr 2 uwzględniona, uwaga nr 3 nieuwzględniona, uwaga nr 4 uwzględniona;

uzasadnienie: Uwagi uwzględnione – zmieniono treść ustaleń studium za wyjątkiem uwagi numer 3.

Uwaga dotycząca wprowadzenia w rozdziale V zapisu o przeznaczeniu terenów pod zabudowę handlowo – usługową nie została uwzględniona, gdyż we wskazanym rozdziale studium nie określa się funkcji docelowej a jedynie wskazuje tereny wymagające rewitalizacji, rehabilitacji lub modernizacji. Ustalenia dotyczące przeznaczenia danych terenów zawarte są między innymi w dziale II. Zapisy w tym zakresie zostały zmodyfikowane, zgodnie z życzeniem składającego uwagę czyli uwzględniono wnioski zawarte w punkcie 1 i 2.