

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna.

Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 20.09.2010r do 14.10.2010r.

W wyznaczonym terminie składania uwag - do dnia 29.10.2010r wpłynęły dwie uwagi.

1. Uwaga wniesiona 21.09.2010r. przez: mieszkańców ulicy Chabrowej i osiedla otaczającego

Wnoszący uwagę sprzeciwiają się przeznaczeniu terenu znajdującego się przy terenach mieszkaniowych w rejonie ul. Chabrowej pod zabudowę usługową, ponieważ:

1. zmiana ta zaburza ład przestrzenny,
2. zmiana ta zakłócać będzie warunki życia mieszkańców rejonu ul. Chabrowej (hałas potęgowany poprzez odbicie dźwięków od skarpy położonej w pobliżu terenów mieszkaniowych),
3. planuje się zabudowę na terenach zalewowych;
4. w zmienianym planie dotychczas obowiązującym chroniono zieleni nieurządzoną na omawianym terenie poprzez zapisy takie jak: zakaz zabudowy, zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, przesłaniającej sylwetkę miasta, zachowanie charakteru zieleni jako zieleni izolacyjnej, wprowadzenie ścieżek pieszych.
5. zmiana przyczyni się do większych wydatków gminy

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie

Uzasadnienie:

1. Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod pojęciem ładu przestrzennego należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Rozpatrując sprawę ładu przestrzennego należy brać pod uwagę znacznie większy obszar niż kilka czy kilkanaście działek, jakie objęte zostały projektem planu miejscowego – załącznik nr 4. O zachowaniu czy też zaburzeniu ładu przestrzennego można mówić w kontekście całej gminy lub znacznej jej części. Należy zauważyć, że w południowej części ulicy Gorczyckiego zaplanowano duże osiedle mieszkaniowe jednorodzinne w sąsiedztwie ul. Toruńskiej znajduje się duże osiedle mieszkaniowe jednorodzinne tzw. Kwiatowa, do którego należy również zaliczyć ulicę Chabrową dlatego zaplanowanie funkcji usługowej w rejonie zabudowy mieszkaniowej jest jak najbardziej racjonalne, zwłaszcza że jest to połączenie funkcji mieszkaniowej z usługową.
2. Każda działalność człowieka a w szczególności inwestycyjna wiąże się z ingerencją w środowisko przyrodnicze. Jednakże plan zakazuje lokalizacji na omawianym terenie usług uciążliwych (definicja usług i usług uciążliwych zawarta w tekście planu), a zgodnie z obowiązującymi przepisami ewentualna uciążliwość musi zamykać się w granicach działki, na której prowadzona jest działalność. Ponad to należy zwrócić uwagę, że budynki znajdujące się przy ul. Chabrowej położone są na stoku posiadającym nachylenie w kierunku północnym natomiast dz. nr 76/37 i 76/38 znajdują się częściowo za wzniesieniem tworzącym barierę rozdzielającą teren przeznaczony pod zabudowę, który nachylony jest w kierunku północno – zachodnim. Takie ukształtowanie terenu sprawia, że ewentualne dźwięki powstające na tym terenie kierowane będą na strzelnicę a nie na teren skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej.

3. Pod koniec lat 90 tych XX w. opracowana została mapa potencjalnych zagrożeń powodziowych rzeki Fryby, z której nie wynika, aby nowe tereny proponowane w projekcie planu pod zabudowę były obszarem zalewowym. Ponad to należy jednak zauważyć, że proponowana zabudowa położona jest w dalszej odległości niż istniejące budynki przy ul. Chabrowej a teren wznosi się wraz z oddalaniem od koryta rzeki.
4. Obszar działek nr 76/37 i 76/38 nie stanowi dziewiczego obszaru przyrodniczego, na którym planowana jest działalność inwestycyjna. W przeszłości pozyskiwano z tych nieruchomości piasek, produkowano pustaki, czyli prowadzono działalność gospodarczą. Po likwidacji tej działalności, teren pokrył się roślinnością. W poprzednich planach zagospodarowania przestrzennego z roku 1984 – (uchwała Nr XVIII/19/84 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Toruniu z dnia 23 marca 1984 r. Dz. Urz. Woj. Nr 3, poz. 16) oraz z roku 1992, który był aktualizacją planu z roku 1984 r. (uchwała Nr XX/145/92 Rady Miasta Chełmna z dnia 23 stycznia 1992 r. opublikowana w Dz. Urz. Woj. Tor. Nr 2, poz. 5) obszar będący przedmiotem uwagi oznaczony był symbolem D 15 AUC – Projektowany ponadpodstawowy ośrodek usługowy „Zachód” koncentrujący na wydzielonej działce następujące urządzenia: ponadpodstawowe usługi handlowe, gastronomiczne, rzemiosło nieuciążliwe o pow. Użytkowej ok. 4000 m²; sala teatralno – kinowa na ok. 350 miejsc; biblioteka publiczna z czytelnią; administracja gospodarki mieszkaniowej; baza konserwacyjno – remontowa spółdzielni mieszkaniowej; komisariat Milicji Obywatelskiej. Utrata mocy planów miejscowych, jaka nastąpiła w dniu 1 stycznia 2004 r. oraz zmiana dotychczasowego statusu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sprawiły, że nie było możliwości wprowadzenia zabudowy tego obszaru w planie zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Chełmna w 2006 r. Dopiero zmiana studium pozwoliła na podjęcie działań mających na celu przywróceniu temu terenowi funkcji związanej z możliwością zabudowy, czyli zmianę planu miejscowego.
5. Nie można zgodzić się z zarzutem dotyczącym narażenia na straty interesu Gminy Miasta Chełmna spowodowane koniecznością wykupienia terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego. Nieporozumienie to wynikać może z nieznamomości zasad i trybu realizacji inwestycji drogowych i pozyskiwania gruntu w tym celu. Potrzebę udrożnienia istniejącego układu komunikacyjnego – ulicy Górczyckiego, dostrzeżono już dawno a w planie zagospodarowania przestrzennego z 2006 r. zaplanowano poszerzenie tej ulicy do 20 m w liniach rozgraniczających, tak aby możliwe było wykonanie wygodnej drogi dla samochodów, ścieżki rowerowej oraz chodnika. W tym zakresie propozycja zmiany obowiązującego planu niczego nie zmienia. Oznacza to brak możliwości zabudowy tego gruntu pod inną funkcję niż tylko droga oraz docelowe wykupienie gruntu przez gminę. Aby możliwe było poszerzenie drogi i wykup terenu pod jej realizację – inwestycja musi być zawarta w planie miejscowym.

2. Uwaga wniesiona 26.10.2010r. przez Pana Antoniego Kośmidra

Wnoszący uwagę stwierdza się, że w przedstawionym projekcie nie uwzględniono częściowo wniosku o zmianę przeznaczenia działek na zabudowę jedno lub wielorodzinną (działka nr 477/8 w całości, działki 474 i 476 w części).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie

Uzasadnienie:

Nieuwzględnienie wniosku w zakresie w/w działek spowodowane jest uwarunkowaniami formalno-prawnymi i przyrodniczymi występującymi w omawianym obszarze. Zasięg terenów inwestycyjnych wyznacza obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmno zatwierdzone uchwałą nr XXV/151/2008 Rady Miasta Chełmna z dnia 28 października 2008 r. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z ustaleniami studium. W związku z powyższym niemożliwe jest wprowadzenie zabudowy na działce nr 477/8 oraz częściowo na działkach nr 474 i 476.

Za zakazem zabudowy na omawianym terenie przemawia także fakt iż:

- część terenu znajduje się w obrębie granic głównych krawędzi doliny rzeki Wisły i Browiny oraz w strefie ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego,
- obszar charakteryzuje się dużym urozmaiceniem rzeźby terenu (w związku z tym wskazane jest zachowanie naturalnej roślinności i wprowadzanie zalesień, a lokalizacja zabudowy jest utrudniona i może wzmagać procesy erozji).