

Zarządzenie Nr 91/GKM/2023
Burmistrza Miasta Chełmży
z dnia 15 czerwca 2023 roku

**w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża,
wniesionych w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą
oddziaływania na środowisko, dyskusji publicznej oraz w wyznaczonym terminie po
zakończeniu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu**

Na podstawie 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572), art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 54 ust. 2 i 3, art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094) zarządza się co następuje:

§1. Zarządza się następujący sposób rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża wniesionych w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, tj. dniach od 14.04.2023 r. do 18.05.2023 r., dyskusji publicznej, która odbyła się w siedzibie Urzędu Miasta Chełmża, ul. Gen. Józefa Hallera 2, w Sali Mieszkańskiej pokój nr 8 w dniu 26.04.2023 r. oraz w wyznaczonym terminie po zakończeniu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 05.06.2023 r.:

1) uwaga wniesiona dnia 01.06.2023 r. przez osobę fizyczną:

Uwaga dotyczy obszaru działek nr: 36/3 i 36/4 położonych na terenie 2.4MW-U, w kontekście działki nr 36/2 położonej poza granicami obszaru objętego niniejszą zmianą planu miejscowego.

Treść uwagi:

„Nie zgadzam się na zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanym rozwiązaniu. Nie do przyjęcia jest przeze mnie jak i moją rodzinę, umiejscowienie wielkopowierzchniowego obiektu handlowego oraz budynków wielomieszkaniowych, wraz z parkingami, w odległości 5 metrów (pięć kroków) od granic naszej posesji.

Lokalizacja, a właściwie „wciskanie na siłę” marketu handlowego, parkingu i służebności przejścia pomiędzy dwiema zabudowanymi posesjami, a w naszym przypadku od części użytkowo-rekreacyjnej posesji uniemożliwi mnie i mojej rodzinie swobodne i normalne z niej korzystanie.

Od strony południowej posesji, w odległości 7 metrów od granicy, ulokowany jest podwyższony taras (1 metr) oraz w dalszej części ogrodu miejsce wypoczynku z grillem. Z tarasu wchodzi się do salonu. Z tarasu i salonu doskonale widać przyległe posesje.

Hałas i spaliny samochodów ciężarowych i osobowych, prawie 24 godziny na dobę, całkowicie uniemożliwi nam nie tylko korzystanie z części użytkowo-rekreacyjnej ogrodu, ale i samego budynku mieszkalnego (otwarcie okien i drzwi tarasowych).

Posesja została zakupiona w 2019 r. W otrzymanym zaświadczeniu o przeznaczeniu działki w miejscowym planie pisze: cytuję „Funkcją podstawową terenu o symbolu planu 55 MN/U jest budownictwo jednorodzinne oraz funkcją uzupełniającą są usługi nieuciążliwe”. Budowę marketu, budynków wielorodzinnych i wszystko co się z tym wiąże, w tym konkretnym przypadku, w tak bliskiej odległości, bardzo trudno nazwać usługą nieuciążliwą.

W związku z tym uchwalenie proponowanej zmiany planu będzie dla mnie i mojej rodziny rażącym naruszeniem naszych dóbr osobistych.

Nadmieniam, że w promieniu do 1,5 km od planowanej inwestycji, mamy 4 markety: Lidl, Biedronkę, Netto i Dino. Mamy też market budowlany – Mrówkę oraz hurtownię warzywno-owocową. W odległości 3 km – następne dwa: Biedronkę i Netto. W promieniu do 0,5 km są 4 sklepy spożywcze, spożywczo - przemysłowe i piąty – Żabka.

Uważam, że działka nr 36/3 powinna być wykorzystana tylko i wyłącznie pod budowę jednorodzinną ponieważ jest położona pomiędzy dwiema zabudowanymi posesjami i stanowczo za mała na prowadzenie na niej dużej działalności usługowej.

Planowana inwestycja na działce 36/4 stanowczo za blisko części rekreacyjnej ogrodu.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona. W projekcie zostaną wprowadzone korekty dotyczące szerokości pasa zieleni izolacyjnej na terenie 2.4MW-U.

Uzasadnienie:

Przedstawione w projekcie zmiany planu miejscowego przeznaczenie terenów oraz zasady zagospodarowania terenów realizują politykę przestrzenną ustaloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Chełmża, przyjętym Uchwałą Nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r. Dla obszaru objętego niniejszą zmianą planu Studium ustala: tereny rozwoju mieszkalnictwa, bez wskazania formy ani parametrów zabudowy mieszkaniowej, oraz wskazuje rejon ul. Wyszyńskiego jako rejon lokalizacji osiedlowego ośrodka usługowego. Lokalizację funkcji usługowych na tych terenach dopuszczają także ustalenia obowiązującego planu miejscowego.

W szczególności:

- 1) zgodnie z zapisem zawartym w § 3 pkt 1 lit d) projektu zmiany planu, w projekcie tym nie zostały wyznaczone stosowne obszary pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², a tym samym nie została dopuszczona lokalizacja takich obiektów;
- 2) problematyka minimalnych odległości pomiędzy budynkami, czy minimalnych odległości wymagających zachowania przy lokalizacji parkingów jest regulowana nie tylko w ustaleniach planu miejscowego, ale także w przepisach odrębnych, w tym m.in. w § 19 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; wskaźniki, w tym szerokość pasa zieleni izolacyjnej, zawarte w projekcie zmiany planu uwzględniają regulacje odrębne;

- 3) projekt zmiany planu nie ustala żadne służebności przejścia, zawarta na rysunku zmiany planu informacja o służebności jest informacją zawartą na mapie i dotyczy sytuacji istniejącej;
- 4) dopuszczona w projekcie zmiany planu wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa nawiązuje swym charakterem jak i parametrami (m.in. wysokością) do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej osiedla mieszkaniowego.

Zwrócić uwagę należy także na fakt, że projektowanie i realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia nie tylko przepisów zawartych w prawie miejscowym, tj. miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, ale także w przepisach powszechnie obowiązujących, takich jak ustawy i rozporządzenia. Jednym z takich przepisów jest art. 5 ust. 1 pkt 9 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, który mówi, że „Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (...)”, który dodatkowo zapewnia ochronę uzasadnionych interesów wnoszących uwagę.

2) uwaga wniesiona dnia 05.06.2023 r. przez osoby fizyczne:

Uwaga dotyczy części obszaru działek nr: 36/3 i 36/4 ki położonych na terenie 2.4MW-U i tej części działki nr 35 położonej na terenach: 2.1MN-U, 2.2MN-U, 2.3MN-U, 2.5KDD i 2.6KDD, która znajduje się w granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu miejscowego.

Treść uwagi:

„Jako właściciele działki o nr ewidencyjnym 35 wnosimy zastrzeżenia do planowanej zmiany przeznaczenia bezpośrednio sąsiadującego z nami terenu obejmującego działki 36/3 i 36/4 o powierzchni 1,4110 ha. przyjętej uchwałą XXXV/282/22 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża.

W szczególności zaniepokojenie nasze budzi zmiana dotychczasowej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą funkcją usług nieuciążliwych na funkcję mieszkaniową wielorodzinną do pięciu kondygnacji nadziemnych i dwóch podziemnych, usługową z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i usługową na parterze budynków wielorodzinnych. Planowana zmiana w sposób drastyczny niweczy dotychczasowe przeznaczenie terenu, który w pierwotnych założeniach miał być spokojnym osiedlem domów jednorodzinnych z lokalnymi nieuciążliwymi usługami. Wprowadzenie w strukturę takiego osiedla wielokondygnacyjnej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej przekreśla dotychczas ustalone funkcje. Budowa wielkomiejskich obiektów i związanej z nimi stosownej do ich wielkości infrastruktury, musi się odbić negatywnie na komforcie życia dotychczasowych mieszkańców osiedla. Nastąpi gwałtowna ingerencja w dotychczasowe środowisko przyrodnicze, poprzez wzrost natężenia hałasu i emisji spalin, zwiększenie ruchu pojazdów mechanicznych, zmniejszenie powierzchni terenów zielonych spowodowane wykonaniem dróg dojazdowych i parkingów, zmiana stosunków wodnych spowodowana koniecznością wykonania głębokich wykopów itd. Szczególne obawy budzi

możliwość lokalizacji handlowych obiektów wielkopowierzchniowych, wokół których panuje ciągły całodobowy ruch związany z ich funkcjonowaniem, zaopatrzeniem, odbieraniem odpadów itd.

W naszym przekonaniu wszelkie przedsięwzięcia deweloperskie nie powinny naruszać spokoju mieszkańców ani zmieniać w sposób radykalny dotychczasowego przeznaczenia terenu. W tym stanie rzeczy niniejszym sprzeciwiamy się proponowanym rozwiązaniom planistycznym.

Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona. W projekcie zostaną wprowadzone korekty dotyczące wysokości i intensywności zabudowy dla terenu 2.4MW-U.

Uzasadnienie:

Przedstawione w projekcie zmiany planu miejscowego przeznaczenie terenów oraz zasady zagospodarowania terenów realizują politykę przestrzenną ustaloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Chełmża, przyjętym Uchwałą Nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r. Dla obszaru objętego niniejszą zmianą planu Studium ustala: tereny rozwoju mieszkalnictwa, bez wskazania formy ani parametrów zabudowy mieszkaniowej, oraz wskazuje rejon ul. Wyszyńskiego jako rejon lokalizacji osiedlowego ośrodka usługowego. Lokalizację funkcji usługowych na tych terenach dopuszczają także ustalenia obowiązującego planu miejscowego.

W szczególności:

- 1) zgodnie z zapisem zawartym w § 3 pkt 1 lit d) projektu zmiany planu, w projekcie tym nie zostały wyznaczone stosowne obszary pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², a tym samym nie została dopuszczona lokalizacja takich obiektów;
- 2) ustalenia projektu zmiany planu nie wskazują liczby kondygnacji (nadziemnych ani podziemnych) dla nowej zabudowy, podkreślić jednak należy, że będzie ona musiała być kształtowania w sposób uwzględniający m.in. wszystkie inne wskaźniki zawarte w grupie ustaleń „zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu”; wskaźniki zawarte w projekcie zmiany planu nie pozwalają na realizację zabudowy pięciokondygnacyjnej na tym terenie;
- 3) dopuszczona w projekcie zmiany planu wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa nawiązuje swym charakterem jak i parametrami (m.in. wysokością) do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej osiedla mieszkaniowego i ze względu na przyjęte w projekcie zmiany planu parametry i wskaźniki nie będzie ona stanowiła obszaru o cechach wielkomiejskich.

Zwrócić uwagę należy także na fakt, że projektowanie i realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia nie tylko przepisów zawartych w prawie miejscowym, tj. miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, ale także w przepisach powszechnie obowiązujących, takich jak ustawy i rozporządzenia. Jednym z takich przepisów jest art. 5 ust. 1 pkt 9 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, który mówi, że „Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym

techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (...);”, który dodatkowo zapewnia ochronę uzasadnionych interesów wnoszących uwagę.

§ 2. Załącznik do niniejszego Zarządzenia stanowią dane osobowe i adresowe wnoszących uwagi.

§ 3. Wykonanie Zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Miejskiej.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Miasta Chełmży

Załącznik do Zarządzenia Nr 91/GKM/2023
Burmistrza Miasta Chełmży
z dnia 15 czerwca 2023 roku

Dane osobowe i adresowe wnoszących uwagi:

Dane osobowe w aktach sprawy.