

Załącznik nr 2
do uchwały nr 124/19
Rady Miasta Torunia
z dnia 23 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Konstytucji 3 Maja i ul. Przy Skarpie w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z art. 17 pkt 14 przedstawia się listę nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia, wniesionych do projektu planu.

Rada Miasta Torunia przyjmuje następujący sposób rozpatrzenia uwag:

Uwagi złożone podczas I wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu w okresie od dnia 11.04.2018 r. do 7.05.2018 r. oraz w ustawowym terminie 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia planu tj. do dnia 21.05.2018 r.:

Pismo nr 1 – składający: J. T., zam. Toruń

Uwaga nr 1.1 *dotyczy terenów oznaczonych symbolami 115.15-U1 i 115.15-U2 – tereny zabudowy usługowej.*

Składający uwagę twierdzi, iż projekt planu narusza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” (uchwała nr 805/18 RMT z dnia 25 stycznia 2018 r.). Z treści mapy, stanowiącej załącznik Studium, wynika że nieruchomości o nr dz. 35/56 i 91/4 znalazły się w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej jako Z.1. Zgodnie z treścią opisową Studium, dla obszaru Z.1 ustalono iż jest to strefa, którą objęto „tereny o wykształconym układzie przestrzennym i zakończonym – w podstawowych elementach – procesie zagospodarowania”. Jednocześnie w Studium wskazano, że wszelkie działania inwestycyjne powinny być podporządkowane: „Istniejącemu układowi przestrzennemu, bez zasadniczych zmian przeznaczenia terenów, które spowodowałyby zwiększenie uciążliwości dla funkcji podstawowej określonej ustaleniem obszaru lub terenu strukturalnego”. W ocenie składającego uwagę zgodnie ze Studium niedopuszczalna jest zmiana przeznaczenia terenu mpzp, na których położone są działki 35/56 oraz 91/4 z funkcji mieszkaniowej na usługową albowiem jest to zasadnicza zmiana przeznaczenia terenu, która spowodowałaby zwiększenie uciążliwości. Działki położone są na terenie osiedla bloków wielorodzinnych i ich podstawowe przeznaczenie powinno być zgodne z przeznaczeniem istniejącego układu funkcjonalnego.

Uwaga nr: 1.1 - nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym dokumencie (uchwała nr 805/18 RMT z dnia 25 stycznia 2018 r.) w części

C – „Kierunki i zasady rozwoju przestrzennego miasta” pkt 2.1 ustalenia formalno-porządkowe i terminologiczne zawarto wyjaśnienie sposobu realizacji zasad sformułowanych w tym dokumencie, a mianowicie: „Ustalenia zawarte w kolejnych rozdziałach niniejszego Studium określają kierunki działań, jakie należy podjąć w celu realizacji przyjętej polityki przestrzennej miasta. Nie są ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów./.../ W stosunku do załączników graficznych „Studium”, zawierających jego ustalenia przyjmuje się następującą interpretację:

- ostateczne ustalenia granic terenów powinno być dokonywane w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub w trakcie przygotowywania decyzji administracyjnych (w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy);
- w Studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów tzn., że określone na rysunkach Studium przeznaczenie terenu, zdefiniowane określeniem obszaru/terenu strukturalnego, oznacza przeznaczenie dominujące (ale nie wyłączne) i może być uzupełnione innymi funkcjami wspomagającymi (nie przeciwstawnymi przeznaczeniu dominującemu) lecz nie prowadzącymi do pogorszenia warunków jego egzystencji./.../

Wg. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” obszar objęty planem położony jest w strefie polityki przestrzennej Z – strefa zurbanizowana, w podstrefie działań Z.1 – zachowania istniejącego układu przestrzennego.

W pkt 2.3.1. „Podział na strefy polityki przestrzennej oraz wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów” dla strefy zurbanizowanej ustalono:

„./.../ Z – strefa zurbanizowana obejmująca obszary o dominacji zainwestowania miejskiego w różnym stopniu ukształtowania przestrzennego lub obszary przewidziane do urbanizacji. W ramach tej strefy określa się podstawowe przeznaczenie wyodrębnionych obszarów i terenów strukturalnych oraz wyznacza obszary i tereny predysponowane do zagospodarowania funkcjami miejskimi. Oznacza to sukcesywną wymianę form zagospodarowania wpływających negatywnie na otoczenie na terenach zabudowanych i rozwój struktur miejskich na określonych ustaleniami obszarach.”./.../

W pkt 2.3.2. „Podział na podstrefy działań” dla podstrefy Z.1 ustalono:

„./.../ Z.1 - podstrefa zachowania istniejącego układu przestrzennego.

Niniejszą podstrefą objęto tereny o wykształconym układzie przestrzennym i zakończonym - w podstawowych elementach – procesie zagospodarowania.

Oznacza to, że wszelkie działania inwestycyjne, remontowe i eksploatacyjne muszą być generalnie podporządkowane:

- istniejącemu układowi przestrzennemu, bez zasadniczych zmian przeznaczenia terenów, które spowodowałyby zwiększenie uciążliwości dla funkcji podstawowej określonej ustaleniem obszaru lub terenu strukturalnego,
- podnoszeniu standardów użytkowania obszaru, w tym zwłaszcza w zakresie „dozbrojenia” lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej, urządzenia ulic, zagospodarowania zieleni itp.

Dopuszcza się ewentualne korekty uzupełniającego układu drogowego, wynikające z uwarunkowań lokalizacji elementów podstawowego układu komunikacyjnego.

W zależności od lokalnych uwarunkowań dopuszcza się wymianę lub rozbudowę i przebudowę istniejących budynków lub budowli oraz budowę nowych na wolnych działkach budowlanych. Wskazuje się na potrzebę wyeliminowania drogą techniczną bądź technologiczną lub poprzez zmianę sposobu dotychczasowego użytkowania - dla funkcji stwarzających uciążliwość i pogarszających standardy użytkowania terenów przyległych, a także wprowadzających ograniczenia w funkcjonowaniu dotychczasowych form użytkowania, zgodnych z przeznaczeniem głównym obszaru lub terenu.”./.../

Obszar jednostki strukturalnej Z.1 jest obszarem o wykształconym układzie przestrzennym i zakończonym w podstawowych elementach procesie zagospodarowania. Występują tu różne formy użytkowania terenów w postaci: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obiektów i pawilonów handlowych, administracyjnych, obiektów oświatowych, opieki zdrowotnej, ogólnodostępnej zieleni urządzonej (park osiedlowy), a także dróg publicznych, ciągów pieszych, dojeżdż i dojazdów do poszczególnych budynków. Fakt, iż zaliczono omawiane obszary do określonych obszarów strukturalnych, nie oznacza likwidacji wszystkich form użytkowania terenów nie odpowiadających pojęciu zabudowy wielorodzinnej. Uwaga dotycząca wskazania terenów przeznaczonych pod funkcję usługową, jako zasadniczej zmiany przeznaczenia terenu nie znajduje uzasadnienia merytorycznego.

Ponadto w projekcie planu dla terenów oznaczonych symbolami: 115.15-U1 i 115.15-U2 wprowadzono (w § 6 pkt 2 lit. g, h, oraz § 7 pkt 2 lit. h, i) ograniczenia dla przyszłego zagospodarowania poprzez zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie oraz zakaz lokalizacji działalności i usług kolidujących z funkcją mieszkaniową. W myśl § 3.1 pkt 7 i 8, mówiąc o:

- zakazie lokalizacji usług niepożądanych społecznie – należy przez to rozumieć zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieraniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz punktów ich magazynowania i przeładunku (z zastrzeżeniem: zakaz nie dotyczy gospodarki odpadami wytworzonymi w trakcie działalności prowadzonej w ramach przeznaczenia podstawowego terenów), a także zakaz lokalizacji prosektoriów, spopieliarni zwłok, itp.;

- zakazie działalności i usług kolidujących z funkcją mieszkaniową – należy przez to rozumieć zakaz form aktywności gospodarczej o uciążliwym charakterze dla funkcji mieszkaniowej powodujących w szczególności: intensywny ruch pojazdów w tym ruch pojazdów ciężarowych w godzinach nocnych, przekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu i emisji określonych w przepisach odrębnych w tym na sąsiednich terenach mieszkaniowych.

Uwaga nr 1.2 *dotyczy terenu oznaczonego symbolem 115.15-U1 – tereny zabudowy usługowej*. Składający uwagę wnosi o wprowadzenie zmiany: dla terenu oznaczonego jako 115.15-U.1: zabudowa usługowa do 4 kondygnacji naziemnych, wysokość budynku do 18 m.

Uwaga nr: 1.2 - nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Tereny przy skrzyżowaniu ulic Konstytucji 3 Maja i Przy Skarpie w dotychczasowych planach miasta stanowiły rezerwę pod rozbudowę układu komunikacyjnego. Obecnie są to obszary w części zdegradowane i zaniedbane, po byłym parkingu osiedlowym, w pozostałej części użytkowane jako tereny zielone. Stan ten w znaczący sposób wpływa na odbiór przestrzeni osiedla. Sąsiedztwo omawianego terenu stanowi typowy przykład porealizacyjnego uzupełnienia zabudowy osiedla Na Skarpie w nowych warunkach gospodarczych lat 90-tych. Pierwotną zabudowę osiedla stanowiły budynki wielorodzinne (5 – 12 kondygnacji) oraz budynki usługowe, w tym sąsiadująca z omawianym terenem szkoła (3 kondygnacje). To wszystko sprawia, że obszar wjazdu do osiedla należy traktować w szczególny sposób i poszukiwać architektury uspokajającej i wiążącej obecny nieład. Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy (15 m) nawiązuje do wysokości istniejącego budynku szkoły oraz „niskiej” zabudowy wielorodzinnej.

Uwaga nr 1.3 *dotyczy terenu oznaczonego symbolem 115.15-U2 – tereny zabudowy usługowej*. Składający uwagę wnosi o wprowadzenie zmiany: dla terenu oznaczonego jako 115.15-U.2: zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem funkcji usługowej, w tym z możliwością zlokalizowania w parterze jednego dużego obiektu usługowego, do 4 kondygnacji naziemnych, wysokość budynku do 18 m.

Uwaga nr: 1.3 - nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala dla terenu oznaczonego symbolem 115.15-U2, w § 7 pkt 1 lit. a i b, przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej oraz przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.

Osiedle mieszkaniowe jest wykształconym układem funkcjonalno-przestrzennym. Wprowadzenie na jego obrzeżach dodatkowej zabudowy mieszkaniowej „domykającej” od strony zachodniej jest niepożądane. Intencją planu jest raczej łagodne otwarcie tej części osiedla w kierunku znajdujących się po drugiej stronie ulicy Przy Skarpie terenów usług sportowych. Celem planu jest również podniesienie standardu osiedla mieszkaniowego poprzez uzupełnienie i zwiększenie dostępności usług. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym terenie 115.15-U2, w pobliżu ruchliwego traktu komunikacyjnego ulicy Przy Skarpie naraziłaby ich mieszkańców na uciążliwości akustyczne.

Określenie w planie minimalnej i maksymalnej wysokości zabudowy ma na celu dostosowanie skali obiektu oraz jego formy architektonicznej do skali istniejących w sąsiedztwie obiektów szkoły i budynków wielorodzinnych osiedla mieszkaniowego.

Podczas II wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu w okresie od dnia 10.10.2018 r. do 5.11.2018 r. oraz w ustawowym terminie 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia planu tj. do dnia 19.11.2018 r. – nie złożono uwag.

Podczas III wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu w okresie od dnia 12.03.2019 r. do 9.04.2019 r. oraz w ustawowym terminie 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia planu tj. do dnia 23.04.2019 r. – nie złożono uwag.