

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr 161/15
Rady Miasta Torunia
z dnia 22 października 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych 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 2015 r. poz. 199 ze zm.), w związku z art. 17 pkt 14, przedstawia się listę nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stawki-Andersa”, dla terenów położonych w rejonie ulic: Gen. W. Andersa, M. Sinorackiej, M. Tokarzewskiego-Karaszewicza i Szuwarów w Toruniu

Rada Miasta Torunia przyjmuje następujący sposób rozpatrzenia uwag:

1. Uwaga z 9 marca 2015r. wniesiona przez Panią Marię C., zamieszkałą w Toruniu oraz Panią Reginę C., zamieszkałą w Toruniu. Uwaga dotyczy terenu oznaczonego symbolem 89.19-U2 (działka nr 634 obr. 74, położona przy ul. Gen. W. Andersa 22-28)

Treść uwagi – Jako przeznaczenie dopuszczalne – wprowadzenie możliwości funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych.

W uzasadnieniu stwierdzono, że z uwagi na sąsiedztwo budynków jednorodzinnych działka zostanie wykorzystana na usługi nieuciążliwe dla mieszkańców, w szczególności związane z wykonywaniem wolnych zawodów. Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej byłoby korzystne dla nowych nabywców działek. Z mapy akustycznej Torunia nie wynika, aby poziom hałasu przekraczał dopuszczalny poziom hałasu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Według mapy akustycznej miasta Torunia Przedziały hałasu (dzień-wieczór-noc), jednostka 89.19-U2 położona wzdłuż ul. Gen. W. Andersa, znajduje się w zasięgu hałasu drogowego w przedziale 60-65dB i 65-70dB w bezpośrednim sąsiedztwie jezdni. Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych wynosi 65dB (Obwieszczenie Ministra Środowiska z 15 października 2013r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu Dz. U. z 2014r. poz. 112). W związku z perspektywiczną rozbudową ulicy Gen. W. Andersa o drugą jezdnię oraz potencjalnym zwiększeniem i tak wysokiego poziomu hałasu, nie została dopuszczona funkcja mieszkaniowa w budynkach usługowych.

2. Uwaga z 9 marca 2015r. wniesiona przez Panią Marię C., zamieszkałą w Toruniu oraz Panią Reginę C., zamieszkałą w Toruniu. Uwaga dotyczy terenu oznaczonego symbolem 89.19-U2 (działka nr 634 obr. 74, położona przy ul. Gen. W. Andersa 22-28).

Treść uwagi – Nie określanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

W uzasadnieniu uwagi stwierdzono, że ustalenie planu ogranicza swobodny podział działki nr 634 o powierzchni 0,4205 ha. Również elektroenergetyczna linia napowietrzna 15KV, ograniczająca zagospodarowanie działki.

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W projekcie planu w ramach ładu przestrzennego ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych (0,15 ha) w celu uniknięcia rozdrobnienia terenów. Biorąc pod uwagę powierzchnię i głębokość działki nr 634 oraz napowietrzną linię elektroenergetyczną 15 kV i możliwości obsługi komunikacyjnej działki, zmniejszono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych do 0,1 ha.

3. Uwaga z 9 marca 2015r. wniesiona przez Panią Marię C., zamieszkałą w Toruniu oraz Panią Reginę C., zamieszkałą w Toruniu. Uwaga dotyczy terenu oznaczonego symbolem 89.19-U2 (działka nr 634 obr. 74, położona przy ul. Gen. W. Andersa 22-28).

Treść uwagi – Nie oznaczanie na rysunku szpaleru zieleni izolacyjnej wzdłuż całej granicy działki nr 634, położonej przy ul. Gen. W. Andersa.

W uzasadnieniu uwagi stwierdzono, że szpaler zieleni ogranicza zagospodarowanie terenu przy dojazdach od strony ulic Bagińskiego i Balewskiego oraz uniemożliwi wykorzystanie działki.

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W celu odizolowania planowanej funkcji usługowej od działek z istniejącymi budynkami jednorodzinnymi przy ulicach Bagińskiego i Balewskiego, na terenie 89.19-U2 ustalono nakaz wprowadzenia szpaleru zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości pasa terenu 3 m. Parametry działki i ustalone linie zabudowy, umożliwiają zagospodarowanie i zabudowę działki. Ustalenia planu uzupełniono w zakresie lokalizacji szpaleru – wyłącznie wzdłuż północnej granicy działki nr 634 oraz możliwości odstąpienia od realizacji odcinka szpaleru dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej.

4. Uwaga z 9 marca 2015r. wniesiona przez Panią Marię C., zamieszkałą w Toruniu oraz Panią Reginę C., zamieszkałą w Toruniu. Uwaga dotyczy terenu oznaczonego symbolem 89.19-U2 (działka nr 634 obr. 74, położona przy ul. Gen. W. Andersa 22-28).

Treść uwagi – Umożliwienie wjazdu na teren oznaczony symbolem 89.19-U2 (tj. działkę nr 634) od ul. Gen. W. Andersa za pośrednictwem publicznej drogi dojazdowej lub publicznego ciągu pieszo-jezdnego. Uwagi nie uzasadniono.

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Działka nr 634 posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych bez konieczności wydzielania dodatkowych dróg publicznych. Dla działki nr 634 w granicach terenu 89.19-U2, ustalono obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, tj. z ulic Balewskiego i Bagińskiego oraz możliwość zjazdu, z ul. Gen. W. Andersa, przy spełnieniu wymagań przepisów odrębnych i uzyskaniu zgody zarządcy drogi.

5. Uwaga z 9 marca 2015r. wniesiona przez Panią Marię C., zamieszkałą w Toruniu oraz Panią Reginę C., zamieszkałą w Toruniu. Uwaga dotyczy terenu o symbolu 89.19-U4 i działki nr 652 z obr. 74, położonej przy ul. Okólnej 93-97 i ul. Gen. W. Andersa.

Treść uwagi – Jako przeznaczenie dopuszczalne – wprowadzenie możliwości funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych (i ewentualne uzależnienie od pozytywnej opinii czy zgody właściwego organu administracji). Uwagi nie uzasadniono.

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Według mapy akustycznej miasta Torunia Przedziały hałasu (dzień-wieczór-noc), jednostka 89.19-U2 położona wzdłuż ul. Gen. W. Andersa, znajduje się w zasięgu hałasu drogowego w przedziale 60-65 dB i 65-70 dB w bezpośrednim sąsiedztwie jezdni. Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych wynosi 65dB (Obwieszczenie Ministra Środowiska z 15 października 2013r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu Dz. U. z 2014r. poz. 112). W związku z perspektywiczną rozbudową ulicy Gen. W. Andersa o drugą jezdnię oraz potencjalnym zwiększeniem i tak wysokiego poziomu hałasu, nie została dopuszczona funkcja mieszkaniowa w budynkach usługowych.

6. Uwaga z 9 marca 2015r. wniesiona przez Panią Marię C., zamieszkałą w Toruniu oraz Panią Reginę C., zamieszkałą w Toruniu. Uwaga dotyczy terenu o symbolu 89.19-U4 i działki nr 652 z obr. 74, położonej przy ul. Okólnej 93-97 i ul. Gen. W. Andersa.

Treść uwagi – Nie określanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek, na terenie oznaczonym symbolem 89.19-U4.

W uzasadnieniu uwagi stwierdzono, że powierzchnia nowych działek powinna wynikać z potrzeb nabywców i możliwości dojazdu do poszczególnych nieruchomości.

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W projekcie planu w ramach ładu przestrzennego ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych (0,15ha) w celu uniknięcia rozdrobnienia terenów. Biorąc pod uwagę powierzchnię działki i głębokość terenu 89.19-U4 oraz napowietrzną linię elektroenergetyczną 110 kV i możliwości obsługi komunikacyjnej działki, zmniejszono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych do 0,1ha.

7. Uwaga z 9 marca 2015r. wniesiona przez Panią Marię C., zamieszkałą w Toruniu oraz Panią Reginę C., zamieszkałą w Toruniu. Uwaga dotyczy terenu o symbolu 89.19-U4 i działki nr 652 z obr. 74, położonej przy ul. Okólnej 93-97 i ul. Gen. W. Andersa.

Treść uwagi – Umożliwienie wjazdu na teren oznaczony symbolem 89.19-U4 (działka nr 652) od ul. Gen. W. Andersa za pośrednictwem publicznej drogi dojazdowej lub publicznego ciągu pieszo-jezdnego. Uwagi nie uzasadniono.

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Działka nr 652 posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych bez konieczności wydzielania dodatkowych dróg publicznych. Dla terenu 89.19-U4 projekt planu ustala obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych tj. z ul. Okólnej oraz możliwość zjazdu z ul. Gen. W. Andersa, przy spełnieniu wymagań przepisów odrębnych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

8. Uwagi z 9 marca 2015r. wniesione przez Panią Marię C., zamieszkałą w Toruniu oraz Panią Reginę C., zamieszkałą w Toruniu. Uwagi dotyczą terenu o symbolu 89.19-MW4 i działki nr 652 z obr. 74, położonej przy ul. Okólnej 93-97 i ul. Gen. W. Andersa.

Treść uwagi – Jako przeznaczenie podstawowe ustalić zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi, podobnie jak zapisano w mpzp. osiedla „Stawki” oraz jako przeznaczenie podstawowe ustalić dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej usługi i handel wbudowane w parterze oraz dopuścić zabudowę jednorodzinną (wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową) z usługami.

W uzasadnieniu uwagi stwierdzono że, działka nr 652 o powierzchni 1,219 ha jest odizolowana od zabudowy mieszkaniowej drogami oraz ogrodami działkowymi. Może być wykorzystywana zarówno pod funkcje mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną oraz usługową. Rozszerzenie przeznaczenia o usługi jest również zasadne z uwagi na kwestie prawdopodobnie utrudnionego dojazdu od ul. Gen. W. Andersa do terenu 89.19-U4.

Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W planie miejscowym dla działki nr 652 o powierzchni 1,2519 ha, wprowadzono zasadniczą zmianę w stosunku do mpzp. osiedla „Stawki”. Jednostkę planistyczną I.18 MW/OUK przeznaczoną w tym planie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi komercyjne, podzielono na dwa tereny – usługowy 89.19-U4 (o powierzchni około 0,58ha) i mieszkaniowy wielorodzinny - 89.19-MW4 (o powierzchni około 0,67ha). Taki podział ma na celu w sposób czytelny przedstawić możliwości zagospodarowanie działki nr 652 pod funkcje usługowe i mieszkaniowe.

Uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Wprowadzenie takiej zabudowy mieszkaniowej (wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) z usługami, jako trzeciej funkcji dla tego terenu może być przyczyną konfliktów funkcjonalnych.

Prezydent Miasta Torunia uwagę w pozostałej części uwzględnił, poprzez uzupełnienie przeznaczenia podstawowego - zabudowy wielorodzinnej o usługi.

9. Uwaga z 9 marca 2015r. wniesiona przez Panią Marię C., zamieszkałą w Toruniu oraz Panią Reginę C., zamieszkałą w Toruniu. Uwaga dotyczy terenu o symbolu 89.19-MW3 i działek nr 707, 708, 712, 713, 714, 715 z obr. 74, położonych przy ul. Okólnej 98, 100 i 100a oraz ul. Szuwarów 1, 3 i 5.

Treść uwagi – Rozszerzyć formę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zabudowę szeregową.

W uzasadnieniu uwagi stwierdzono że, sąsiedztwo budynku wielorodzinnego wykorzystanie istniejących działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą czy bliźniaczą będzie trudniejsze. Rozwiązaniem korzystniejszym od zabudowy wielorodzinnej może być zabudowa szeregową.

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Wprowadzenie dodatkowej formy zabudowy jednorodzinnej – szeregowej, nie jest uzasadnione z uwagi na charakter istniejącej i planowanej zabudowy jednorodzinnej na terenie osiedla „Stawki”.

10. Uwaga z 9 marca 2015r. wniesiona przez Panią Marię C., zamieszkałą w Toruniu oraz Panią Reginę C., zamieszkałą w Toruniu. Uwaga dotyczy terenu o symbolu 89.19-MW3 i działek nr 707, 708, 712, 713, 714, 715 z obr. 74, położonych przy ul. Okólnej 98, 100 i 100a oraz ul. Szuwarów 1, 3 i 5.

Treść uwagi – Ustalić zakaz nasypów, celem podniesienia poziomu gruntu terenu.

W uzasadnieniu uwagi stwierdzono że, podwyższenie terenu pod budynek mieszkaniowy wielorodzinny, spowoduje znaczące górowanie nad budynkami jednorodziennymi. Wprowadzenie zakazu nasypów jest związany z komfortem zamieszkania w domach jednorodziennych na działkach budowlanych przy ul. Szuwarów (własność Maria C., Regina C.).

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Teren wokół istniejących budynków wielorodzinnych przy ul. Szuwarów jest płaski, natomiast tereny przy nowych budynkach wielorodzinnych przy ul. Nenufarów są wyniesione o około 1m – 1,5m ponad poziom ulicy. Uwzględniając istniejące zagospodarowanie terenów przy w/w nowej zabudowie, dla działek objętych uwagą została wprowadzona maksymalna wysokość podniesienia poziomu gruntu w stosunku do terenu – na wysokość nawiązującą do zrealizowanych budynków w sąsiedztwie. Wprowadzenie całkowitego zakazu podniesienia poziomu terenu, może utrudniać realizację zabudowy.

11. Uwaga z 16 marca 2015r. wniesiona przez Panią Agnieszkę S., zamieszkałą w Podkowie Leśnej. Uwaga dotyczy terenu o symbolu 89.19-U8 i działek nr 650, 651, 653, 643 i 645 z obr. 71, położonych przy ul. M. Sinorackiej 17, 19-21 i 23 oraz ul. Gen. W. Andersa 55 i 57-59.

Treść uwagi – Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego numerem 89.19-U8 z usługowego na usługowo – mieszkalny.

W uzasadnieniu uwagi stwierdzono że, przeznaczenie usługowe i mieszkaniowe daje właścicielom więcej możliwości jeśli chodzi o potencjalną sprzedaż czy zagospodarowanie działek. Działki o przeznaczeniu mieszkaniowo – usługowym można zagospodarować zarówno pod funkcję mieszkaniową jak i usługową.

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W sporządzonym projekcie planu utrzymano usługowe przeznaczenie dla przedmiotowego terenu, zapisane w mpzp. osiedla „Stawki”. Ideą takiego rozwiązania jest oddzielenie i izolacja terenów mieszkaniowych w rejonie ul. Łącznej i ul. M. Sinorackiej, poprzez nową zabudowę usługową od uciążliwości drogowej ul. Gen. W. Andersa. Zgodnie z tą zasadą zostały przeznaczone wszystkie tereny przyległe do ul. Gen. W. Andersa.

Jednostka 89.19-U2 położona wzdłuż ul. Gen. W. Andersa, znajduje się w zasięgu hałasu drogowego w przedziale 60-65 dB i 65-70 dB w bezpośrednim sąsiedztwie jezdni. Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów mieszkaniowo-usługowych wynosi 65dB (Obwieszczenie Ministra Środowiska z 15 października 2013r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu Dz. U. z 2014r. poz.112).

W południowej części terenu wzdłuż ul. Sinorackiej – poziom hałasu umożliwia dopuszczenie funkcji mieszkaniowej. Jednak połączenie funkcji mieszkaniowo - usługowej skutkowałoby przede wszystkim wywołaniem konfliktów funkcjonalnych.

12. Uwaga z 23 marca 2015r. wniesiona przez Pana Jacka Brudzyńskiego Adwokata z pełnomocnictwa Pana Marka K. zamieszkałego w Toruniu (właściciela działki nr 660).

Uwaga dotyczy działki nr 660 obr. 74, położonej przy ul. Gen. W. Andersa 12-16 tj. ustaleń dla terenu o 89.19-U3 (przeznaczenie podstawowe-usługi).

Treść uwagi – Zmiana projektu planu poprzez ustalenie, że dla terenu 89.19-U3 istnieje obsługa komunikacyjnej bezpośrednio z ulicy Andersa w zakresie lewo i prawo skrętu.

W uzasadnieniu uwagi stwierdzono że, projekt planu nie uwzględnia w pełni możliwości skomunikowania działki nr 660 z ul. Gen. W. Andersa.

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Jedną z podstawowych zmian w sporządzonym projekcie planu jest odstąpienie od zakazu obsługi komunikacyjnej terenów z ul. Gen. W. Andersa, ustalonej w obowiązującym mpzp. osiedla „Stawki”. Dla terenu 89.19-U3 projekt planu ustala obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym z ul. Gen. W. Andersa (89.19-KD(G)1) oraz drogi wewnętrznej 89.19-KD(W)18. Projekt planu nie ogranicza możliwości zjazdu na tereny przyległe z ul. Gen. W. Andersa, przy spełnieniu wymagań przepisów odrębnych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

Zgodnie z art. 20 pkt 8 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, zarządca drogi decyduje m.in. o wydawaniu zezwoleń na zjazdy z dróg publicznych. W związku z powyższym, nie ma możliwości ustalenia w projekcie planu dla terenu 89.19-U3 - istniejącej obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z ulicy Andersa w zakresie lewo i prawo skrętu.

13. Uwaga z 23 marca 2015r. wniesiona przez Pana Jacka Brudzyńskiego Adwokata z pełnomocnictwa Pana Marka K. zamieszkałego w Toruniu (właściciela działki nr 660). Uwaga dotyczy działki nr 660 obr. 74, położonej przy ul. Gen. W. Andersa 12-16 tj. ustaleń dla terenu o 89.19-U3 (przeznaczenie podstawowe-usługi).

Treść uwagi – Wykreślenie zakazu lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

W uzasadnieniu uwagi stwierdzono że, zapis dotyczący reklam ogranicza możliwość prowadzenia działalności gospodarczej – zajazdu gastronomicznego.

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W ramach ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenów usługowych (w tym jednostki 89.19-U3), wprowadzono zakaz wolnostojących reklam i umieszczania banerów na ogrodzeniach. Aby umożliwić przedsiębiorcom możliwość zamieszczenia informacji o firmie i prowadzonej działalności, projekt planu dopuszcza realizację wolnostojących totemów reklamowych, masztów zwieńczonych znakiem firmowym i masztów flagowych. Ustalenia projektu planu nie zakazują i nie ograniczają reklam umieszczanych na budynkach. Powyższe ustalenia planu mają na celu uporządkowanie i ujednolicanie otoczenia obiektów reklamowych oraz ochronę krajobrazu miejskiego.