

Załącznik nr 2
do uchwały nr 186/19
Rady Miasta Torunia
z dnia 12 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Fantazyjnej, Międzyrzecze i rzeki Drwęcy w Toruniu

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

Rada Miasta Torunia przyjmuje następujący sposób rozpatrzenia uwag:

Składający uwagi: p. Zbigniew S., p. Paweł S., Toruń.

Uwagi nr 1- nr 5 dotyczą terenów oznaczonych symbolami:

80.16-UT1 - teren usług z zakresu rekreacji i turystyki w zieleni;

80.16-UT/ZZ1 - teren usług z zakresu rekreacji i turystyki w zieleni w części na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Uwaga nr 1

Treść uwagi: Składający wnoszą o dopuszczenie wcześniej wnioskowanych funkcji związanych z rehabilitacją i zorganizowanym pobytem osób starszych.

Uwaga nr 1 - nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

8 grudnia 2016r. do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia (przyjętego uchwałą nr 805/18 Rady Miasta Torunia z dnia 25 stycznia 2018r.) wniesiono uwagę dotyczącą rozszerzenia przeznaczenia terenu pod usługi z zakresu rekreacji i turystyki w zieleni o funkcję usług rehabilitacji i rekreacji osób starszych na działkach nr 35/2, 37, 40, 44 i 49 z obrębem 62 przy ul. Fantazyjnej.

Prezydent Miasta Torunia nie uwzględnił wniesionej uwagi, uzasadniając, iż wprowadzenie samodzielnych funkcji związanych z usługami rehabilitacji i rekreacji osób starszych (na pobyt czasowy i stały), może prowadzić do zagospodarowania na cele sprzeczne z charakterem terenów. Ze względu na położenie obszaru w dolinie Drwęcy i na obrzeżach miasta, tereny te stanowią wyjątkowy potencjał dla rekreacji i turystyki.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowiło Załącznik nr 5 do projektu Studium przedłożonego Radzie Miasta Torunia do uchwalenia. Rada Miasta Torunia uchwalając w dniu 25 stycznia 2018 r. Studium odrzuciła również przedmiotowe uwagi (uchwała nr 805/18 Rady Miasta Torunia).

Uwaga nr 2

Treść uwagi: Składający wnoszą o ustalenie linii zabudowy (frontowej, tylnej i bocznych) zgodnie z zarysami przedstawionymi w „Koncepcji urbanistycznej zagospodarowania terenów położonych przy ulicach Fantazyjnej, Międzyrzecze i Drwęcy w Toruniu” z roku 2015

(w szczególności dla zabudowy po stronie wschodniej terenu „UT/ZZ1” – w odległości 100 m od brzegu rzeki Drwęcy).

Uwaga nr 2 – nie została uwzględniona

Uwaga nr 3

Treść uwagi: Składający wnoszą o usunięcie zapisu „lokalizacja na działce maksymalnie jednego budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym” oraz „dopuszcza się lokalizację na działce, w strefie dopuszczonej szerokości budynku do 25 m, jednego budynku gospodarczego o maksymalnej powierzchni 100 m²”.

Uwaga nr 3 – nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

W celu zminimalizowania negatywnych skutków dla krajobrazu i przyrody, mając na uwadze reżimy wynikające z ustanowionych form ochrony, ograniczenia wynikające z występowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, a także uwzględniając skutki ekonomiczne związane z realizacją infrastruktury – w planie przyjęto zasadę, że lokalizacja zabudowy związanej z usługami rekreacji i turystyki, na przedmiotowych terenach, koncentrować się będzie przy ulicy Fantazyjnej, na działkach posiadających bezpośredni dostęp do tej drogi, bądź blisko przy niej położonych. Dopuszczając zabudowę usługową na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo, narzucono ekstensywny charakter tej zabudowy, umożliwiając w strefie wyznaczonej liniami zabudowy lokalizację na każdej z działek jednego budynku usługowego i jednego budynku gospodarczego. W celu kształtowania ładu przestrzennego i zapobieżeniu dysharmonii krajobrazu – narzucono nieprzekraczalne gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce.

Przedłożona przez właścicieli części terenów koncepcja została poddana szczegółowej analizie. Równolegle wzięto pod uwagę inne uwarunkowania wynikające z dokumentów związanych z prawną formą ochrony przyrody i zagrożenia powodzią. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna krytycznie odniosła się do możliwości rozproszenia zabudowy, wnosząc na posiedzeniu Komisji w dniu 26.06.2018r. o skupienie zabudowy przy ulicy. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy trzykrotnie odmówił uzgodnienia projektu planu wnosząc o precyzyjne zapisy zakazujące budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzeki Drwęcy i innych naturalnych zbiorników wodnych.

W wyniku chęci pogodzenia interesów Wnioskodawców, uwzględnienia istniejących uwarunkowań i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu – w projekcie planu przyjęto rozwiązania dotyczące zasad lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu, które stanowią konsensus pomiędzy zamierzeniami inwestorów a ochroną przyrody i krajobrazu, tworząc tym samym podstawy do kształtowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Uwaga nr 4

Treść uwagi: Składający wnoszą o zmianę ustalenia “minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 15000 m²” na 4000 m² – tak jak w sąsiednim terenie „UT/ZZ2”. Uzależnienie tej powierzchni od całej własności będącej w posiadaniu składających uwag a nie tylko położonej w terenach „UT1” i „UT/ZZ1”.

Uwaga nr 4 - nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych zawarte w planie skutkują brakiem możliwości podziału istniejących działek na mniejsze działki budowlane. Dotyczy to wszystkich terenów, na których możliwa jest dopuszczona planem zabudowa, w tym także terenu 80.16-UT/ZZ2, obejmującego dwie istniejące działki

o powierzchni 4137 m² i 4158 m². W tym względzie do wszystkich właścicieli odnosi się jednakowa zasada w zakresie braku możliwości podziału działek na mniejsze.

O wprowadzenie w planie zapisu uniemożliwiającego podział działek wniosowała Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna na posiedzeniu w dniu 26 czerwca 2018r., podczas którego zaprezentowany został projekt planu.

Zgodnie z § 3 pkt 1a obowiązującego Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 poz. 1422 ze zm.) jako „działkę budowlaną” - należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z rozporządzenia, odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Uwaga nr 5

Treść uwagi: Składający wnoszą o uwzględnienie w projekcie planu wszystkich innych propozycji zawartych w „Koncepcji urbanistycznej zagospodarowania terenów położonych przy ulicach Fantazyjnej, Międzyrzecze i Drwęcy w Toruniu” z roku 2015r., przedstawionej przez właścicieli części terenów.

Uwaga nr 5 - nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Obszar objęty projektem planu położony jest na obrzeżach miasta Torunia, w strefie oddalonej od zabudowy miejskiej. Większość obszaru zajmują tereny przyrodniczo aktywne, stanowiące mozaikę pól, łąk, zadrzewień i enklaw leśnych. Obszar ten, położony w zakolu Drwęcy, wraz z przylegającymi do niego terenami, przedstawia wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe. Znajduje się on w korytarzu ekologicznym o znaczeniu krajowym (dolina Drwęcy) i objęty jest (w części lub w całości) formami ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody: obszarem Natura 2000 Dolina Drwęcy, rezerwatem przyrody „Rzeka Drwęca” i Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy.

Teren objęty projektem planu - w obowiązującym do 25 stycznia 2018r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia (uchwała nr 1032/06 Rady Miasta Torunia z dnia 18 maja 2006r.) – przeznaczony był na: obszary rolne bez prawa zabudowy, tereny ogrodów działkowych i tereny wód powierzchniowych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia (uchwała nr 805/18 Rady Miasta Torunia z dnia 25 stycznia 2018r.) – przeznaczono część terenu na cele usług rekreacji i turystyki w zieleni. Jednocześnie, mając na uwadze przyrodniczo-krajobrazowe walory terenu, dla obszaru ustalono strefę polityki przestrzennej E - ekologiczną i podstrefę E.2 – ograniczonego użytkowania.

Plan uwzględnia szereg propozycji zawartych w koncepcji, począwszy od przeznaczenia terenu na usługi z zakresu rekreacji i turystyki w zieleni, poprzez ustalenia umożliwiające zagospodarowanie terenu na cele wypoczynku, rekreacji, sportu rekreacyjnego, turystyki, dopuszczając zabudowę wraz z urządzeniami terenowymi i określając zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów. Podczas sporządzania projektu planu, mając na uwadze interes właścicieli terenów, wzięto także pod uwagę szczególne uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe, funkcjonalno-przestrzenne i formalne, w tym mnogość form ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody (obszar rezerwatu „Rzeka Drwęca”, Obszar Natura 2000 Dolina Drwęcy, Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy) i idące za tym reżimy ochronne.

Wpływ na ustalenia zawarte w planie miały także organy i instytucje właściwe do jego uzgadniania, ze znaczącym udziałem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy. Ze względu na zakazy zawarte w aktach prawnych dotyczących istniejących form ochrony przyrody, a zwłaszcza Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy – nie jest możliwa realizacja wszystkich propozycji zawartych w koncepcji. Tym samym nie jest możliwe ich uwzględnienie w planie.