

Załącznik nr 2
do uchwały nr 710/09
Rady Miasta Torunia
z dnia 10 grudnia 2009r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Torunia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Grudziądzką, Wielki Rów i Trasą Mostową w osi ul. Waryńskiego w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z art.17 pkt. 14, przedstawia się listę nieuwzględnionych uwag – wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia.

Rada Miasta Torunia przyjęła następujący sposób rozpatrzenia uwag, złożonych przez Darena Investment Sp. z o.o. w Warszawie, Al. Jerozolimskie 56C:

1. Uwaga dotycząca terenu oznaczonego symbolem 26.09-UC/U1 (§5 pkt 6d).

Treść uwagi: Składający uwagę wnoszą o zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru 26.09-UC/U1 do ilości występującej obecnie, twierdząc, że obecny zapis, poprzez zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni zieleni faktycznie występującej w ramach zagospodarowanych działek może w praktyce uniemożliwiać dalszy proces inwestycyjny na tym terenie. Ilość zieleni w przypadku terenów usługowych nie ma, zdaniem składającego uwagę, praktycznego znaczenia.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta” dla jednostki Mokre i przedmiotowego obszaru – wyznacza miejsce rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z kategorii II. Do kategorii tej zalicza się tereny istniejących obiektów handlowych, których lokalizacja została zaakceptowana w „Studium...”, z zaleceniem poprawy jakości architektury i zagospodarowania terenu (ze szczególnym uwzględnieniem wprowadzenia większej ilości zieleni).

Ewentualne zwiększenie powierzchni handlowych uwarunkowane jest realizacją parkingów wielopoziomowych (min. 50% niezbędnych miejsc postojowych) zharmonizowanych z obiektami handlowymi i wprowadzeniem na min. 15 % terenu powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalenie innych wskaźników byłoby sprzeczne ze „Studium...” i mogłoby skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały RMT w sprawie planu miejscowego.

2. Uwaga dotycząca terenu oznaczonego symbolem 26.09-U1 (§6 pkt 6d).

Treść uwagi: Składający uwagę wnoszą o zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do poziomu występującego obecnie, twierdząc, że zbyt wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić proces inwestycyjny na tym terenie.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Teren **26.09-U1** obejmuje swym zasięgiem obszar związany funkcjonalnie z C.H.Kometa oraz teren przyległy od północy dostępny z drogi dojazdowej KD(D) 7. Wykonana na potrzeby planu inwentaryzacja oraz opracowanie ekofizjograficzne wykazały, że teren północnej części jednostki charakteryzuje się odmiennymi warunkami przyrodniczymi: jest nieurządzony, położony na lekkim wzniesieniu i posiada wysoki drzewostan. W celu ochrony istniejącej zieleni wysokiej, wykorzystania jej walorów w środowisku i otoczeniu ubogim w takie elementy, w projekcie planu wyznaczono linie zabudowy w odległości 15 metrów od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KD(D) 7. Ustalenia projektu planu nakładają również obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej od strony ulicy Grudziądzkiej i ulicy dojazdowej. Tereny te mogą być bilansowane jako powierzchnie biologicznie czynne i gwarantują zachowanie ustalonego w planie 30% wskaźnika.

Jednocześnie powyższe wskaźniki są zgodne z wydaną dla Darena Investments Sp. z o.o. decyzją o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n.: budowa hotelu wraz z infrastrukturą techniczną (nr WAiB-II/GK/MMa-7331/164 z dnia 26 czerwca 2008 r.).

3. Uwaga dotycząca terenu oznaczonego symbolem 26.09-UC/U1 (§5 pkt 12).

Treść uwagi: Składający uwagę wnoszą o zmniejszenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wysokości 0% - twierdząc, że przedmiotowy teren jest już w większości zagospodarowany na podstawie wcześniejszych decyzji WZiZT oraz pozwoleń na budowę. Wspomniana więc stawka będzie w większości przypadków bezprzedmiotowa.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 w.wym. ustawy.

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel sprzedaje tę nieruchomość, prezydent miasta pobiera opłatę, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy i nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

W Gminie Miasta Toruń przyjęto zasadę, że stawka procentowa przyjmowana w planach jest jednakowa dla wszystkich terenów (za wyjątkiem terenów stanowiących własność gminy) i wynosi 30%, bez względu na to czy w związku z uchwaleniem planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości czy też go nie będzie.

4. Uwaga dotycząca terenu oznaczonego symbolem 26.09-U1 (§6 pkt 12).

Treść uwagi: Składający uwagę proszą o zmniejszenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wysokości 0% - twierdząc, że przedmiotowy teren jest już w większości zagospodarowany na podstawie wcześniejszych decyzji WZiZT oraz pozwoleń na budowę. Wspomniana więc stawka będzie w większości przypadków bezprzedmiotowa.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 w.wym. ustawy.

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel sprzedaje tę nieruchomość, prezydent miasta pobiera opłatę, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy i nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

W Gminie Miasta Toruń przyjęto zasadę, że stawka procentowa przyjmowana w planach jest jednakowa dla wszystkich podmiotów (za wyjątkiem gruntów stanowiących własność gminy) i wynosi 30%, bez względu na to czy w związku z uchwaleniem planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości czy też go nie będzie.