

Załącznik Nr 2
do uchwały nr 726/17
Rady Miasta Torunia
z dnia 23 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych
pomiędzy ulicą Szosa Bydgoska i ulicą Łukasiewicza w Toruniu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), 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 przyjmuje następujący sposób rozpatrzenia uwag:

Uwaga - dotyczy terenu oznaczonego symbolem 100.01-U1 - teren zabudowy usługowej

Składający uwagę, Firma „Bulmer and Lumb” Sp. z o.o., wnosi o wydzielenie jako odrębnej części, fragmentu powierzchni ziemi stanowiącej część terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, który został oznaczony symbolem 100.01-U1 dla nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym firmy Bulmer and Lumb Sp. z o.o. na działkach nr: 50/3, 50/6, 72/26, 92/5, 72/25 i 92/6 oraz zmianę przeznaczenia wydzielonego terenu z pierwotnego przeznaczenia usługowo-produkcyjnego na wyłącznie usługowe.

Z uzasadnienia wniosku wynika, że właściciele nieruchomości są zainteresowani budową obiektów zamieszkania zbiorowego - domów studenckich. Zdaniem wnoszącego uwagę, zgodnie z obowiązującym mpzp., na ww. terenie funkcja taka jest możliwa do realizacji. Ograniczeniem dla realizacji planów inwestora jest ustalona w tym planie nieprzekraczalna wysokość zabudowy III kondygnacje.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Nieruchomość, której dotyczy uwaga, w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dotyczącym części terenów położonych przy Szosie Bydgoskiej 52-62 (uchwała nr 216/03 Rady Miasta Torunia z dnia 25 września 2003r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2004r. Nr 9, poz. 88), położona jest na terenie oznaczonym symbolem Z09bPP/U o przeznaczeniu podstawowym: przemysł, usługi oraz uzupełniającym: składy, magazyny i hurtownie.

Od czasu jego uchwalenia zmieniły się obowiązujące przepisy m.in. dotyczące planowania i zagospodarowania terenów (ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i zostały wprowadzone nowe przepisy m.in. rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W dniu 16 kwietnia 2015r. Rada Miasta Torunia podjęła uchwałę nr 61/15 o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego m.in. nieruchomość będącą w użytkowaniu wieczystym składającego uwagę.

Z analizy ustaleń ww. planu, jak również z analizy obowiązującego planu dla terenów położonych po wschodniej stronie przedmiotowej nieruchomości (uchwała Nr 260/16 RMT z dnia 7 kwietnia 2016r.) wynika utrzymanie zasadniczego przeznaczenia obszaru jako terenów produkcji, usług, składów i magazynów. Ww. przeznaczenie może być potencjalnie konfliktogenne (np. w zakresie wymagań higieniczno-zdrowotnych) z wnioskowanym, przez składającego uwagę do planu, przeznaczeniem pod obiekty zamieszkania zbiorowego - domy studenckie.

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu, zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” (uchwała nr 1032/06 RMT z dnia 18 maja 2006r.), położony jest w Jednostce I - Starotoruńskie Przedmieście skupiającej działania związane m.in. z rozwojem nowoczesnych form działalności gospodarczych na bazie przekształcanych terenów poprzemysłowych (dawnych zakładów Merinotex i elektrociepłowni Merinotex) w strefie zurbanizowanej, w podstrefach: modernizacji i uzupełnień i przebudowy (reurbanizacji), w obszarach funkcjonalnych: usługowym i usługowo-produkcyjnym.

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego wynikające m.in. z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i użytkowania terenów objętych projektem planu, wymagania ochrony zdrowia oraz walory ekonomiczne przestrzeni a także potrzeby interesu publicznego w przedmiotowym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono dla terenów oznaczonych symbolami: 100.01-U1 i 100.1-U2, przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej oraz przeznaczenie dopuszczalne: obiekty usługowo-produkcyjne, składy i magazyny, parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. W zasadach ochrony środowiska wprowadzono zakaz lokalizacji usług, dla których występują ograniczenia w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Powyższe ograniczenia wynikały m.in. z położenia w sąsiedztwie drogi krajowej nr 80 o wysokim natężeniu ruchu i stadionu żużlowego Motoarena Toruń. Wpływ na ustalenie przeznaczenia ww. terenów miało również położenie w sąsiedztwie Centralnej Oczyszczalni Ścieków w Toruniu emitującej substancje złownonne. Omawiane ustalenia uwzględniają stanowisko organu opiniującego - Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, wnoszącego o wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy usługowej, dla której występują ograniczenia w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych w granicach obszaru objętego planem.

Wprowadzanie na tereny o charakterze usługowym, produkcyjnym i magazynowo-składowym, na których potencjalnie występować może duże natężenie ruchu ciężkiego transportu a także zwiększony hałas związany z produkcją - funkcji mieszkaniowej, stanowić może pole potencjalnych konfliktów a także wpływać na ograniczenia możliwości dotychczasowego funkcjonowania lub rozwoju przedsięwzięć produkcyjno-usługowych.

Wyżej wymienione ograniczenia skutkować mogą obniżeniem wartości nieruchomości produkcyjno-usługowych sąsiadujących z terenem zabudowy zamieszkania zbiorowego.

Wobec powyższego wydzielanie liniami rozgraniczającymi odrębnego terenu, obejmującego nieruchomość będącą w użytkowaniu wieczystym zgłaszającego uwagę i formułowanie ustaleń dotyczących przeznaczenia oraz zasad jego zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z wniesioną uwagą do projektu planu - nie znajduje uzasadnienia funkcjonalno-przestrzennego.