

Załącznik nr 2
do uchwały nr 808/18
Rady Miasta Torunia
z dnia 22 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rudak C” dla obszaru położonego w rejonie ulic: Rudacka, Olęderska, Rypińska i Gliniecka w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 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.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu w dniach od 22 grudnia 2017r. do 19 stycznia 2018r. oraz w ustawowym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projekt planu tj. do dnia 2 lutego 2018r. wpłynęło 1 pismo zawierające uwagi.

Rada Miasta Torunia przyjmuje następujący sposób rozpatrzenia uwag:

Składający uwagi: p. Hanna L. zam. Toruń, p. Włodzimierz L. zam. Toruń

Uwaga nr 1 – dotyczy terenu oznaczonego symbolem 111.18-MN1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Treść uwagi:

Składający kwestionują przeznaczenie sąsiedniej działki nr 103 obr. 69 przy ul. Osadniczej na inne cele niż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług handlu.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Obowiązujący plan z 2003r. ustala dla przedmiotowego terenu funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług handlu i rzemiosła (ogrodnictwo).

W projekcie planu dla terenów oznaczonych symbolami: 111.18-MN1, 111.18-MN2 i 111.18-MN3 ustalono przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz przeznaczenie dopuszczalne: usługi, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna.

Zgodnie z definicją zawartą w §3 ust.1 projektu planu przeznaczenie podstawowe, to przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, a przeznaczenie dopuszczalne ma być jedynie uzupełnieniem i wzbogaceniem przeznaczenia podstawowego. Zatem dopuszczona funkcja usługowa nie może być funkcją samodzielną ani dominującą, a jedynie może towarzyszyć zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ponadto, zgodnie z definicją zawartą w §3 ust.1 pkt 6, jako „usługi” należy rozumieć usługi o nieuciążliwym charakterze, służące szeroko rozumianym usługom dla ludności, w tym ogrodnictwo, nie wywołujące zakłóceń funkcji mieszkaniowej, obejmujących w szczególności: nadmierny ruch pojazdów dostawczych, zakłócenia ciszy nocnej oraz przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej. Dopuszczone projektem planu usługi nie obejmują także przedsięwzięć związanych ze

składowaniem i magazynowaniem na otwartym terenie, unieszkodliwianiem odpadów i stacji demontażu pojazdów.

Uwaga nr 2 – dotyczy obszaru planu

Treść uwagi:

Składający kwestionują wysokość opłaty planistycznej na maksymalnym poziomie 30%.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynika z obligatoryjnego zakresu planu. Ww. opłata jest pobierana tylko w sytuacji, gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego (w tym jego zmianą) wzrosła wartość nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość. Pobierana jednorazowa opłata, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, stanowi dochód własny gminy. W Gminie Miasta Toruń jako zasadę przyjęto stosowanie stawek procentowych na maksymalnym poziomie 30%.

Uwaga nr 3 - dotyczy działki nr 102 obr. 69 - teren oznaczony symbolem 111.18-MN1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Treść uwagi:

Składający kwestionują obowiązek podłączenia budynków do sieci kanalizacyjnej, przy fakcie posiadania oczyszczalni ekologicznej.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

Zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (art.5 ust.1 pkt 2) właściciele nieruchomości mają obowiązek przyłączenia się do sieci kanalizacyjnej. Przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych.

Wg informacji Toruńskich Wodociągów (pismo z dnia 15.11.2017r. sygn. TT.400.PM.25.2017.BK) osiedle Rudak C będzie w całości skanalizowane do końca 2021r. Spółka posiada aktualną decyzję o pozwoleniu na budowę nr WAiB.6740.12.659.217.2014MP z dnia 9.11.2014r. Na podstawie ww. decyzji w latach 2015-2016 zrealizowano budowę kanalizacji sanitarnej w części ulic: Olęderskiej i Glinieckiej. Do wykonania została przepompownia ścieków przy ul. Rudackiej oraz przewody kanalizacji sanitarnej w ulicach: Osadniczej, Rudackiej, Otłoczyńskiej oraz na pozostałych odcinkach ulic: Glinieckiej i Olęderskiej. W roku 2018 przewidziano budowę kanalizacji sanitarnej w ul. Osadniczej (od ul. Otłoczyńskiej do ul. Glinieckiej), a na lata 2019-2021 - pozostały zakres sieci kanalizacji sanitarnej na terenie osiedla Rudak C. Po realizacji całego zadania przyłączenie odbiorców do sieci będzie się odbywać zgodnie z przepisami.

Uwaga nr 4 - dotyczy działki nr 102 obr. 69 - teren oznaczony symbolem 111.18-MN1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Treść uwagi:

Składający wnoszą o możliwość podziału działek na mniejsze działki budowlane o powierzchni ok. 800m².

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego z 2003r. określa minimalną powierzchnię działki 1000m^2 , a także kształt i ilość nowowydzielonych działek, co umożliwia podział istniejącej działki zlokalizowanej przy ul. Osadniczej 18 o powierzchni ok. 9500m^2 maksymalnie na 5 działek (po ok. 1900m^2 każda). Projekt planu utrzymuje ustalenie zawarte w obowiązującym planie dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej 1000m^2 , jednakże nie określa minimalnej ilości wydzielonych działek, ani ich kształtu, w wyniku czego możliwy jest podział ww. działki na 9 działek budowlanych. W stosunku do obowiązującego planu jest to ustalenie korzystne dla właścicieli nieruchomości. Ponadto charakter osiedla oraz istniejące podziały geodezyjne przy ul. Osadniczej i ul. Olęderskiej, uzasadniają utrzymanie minimalnej wielkości działek 1000m^2 .