

Załącznik nr 2
do uchwały Nr 821/14
Rady Miasta Torunia
z dnia 24 lipca 2014r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Torunia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Lubicką, Waryńskiego, Antczaka i Pułaskiego w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.), w związku z art. 17 pkt 14, przedstawia się listę nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia.

Rada Miasta Torunia przyjmuje następujący sposób rozpatrzenia uwag:

I. Rada Miasta Torunia nie uwzględnia następujących uwag, złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 9.11.2009r. – 3.12.2009r.

Uwagi nr 1,2,3,4,5,6 z dnia 17 grudnia 2009r., wniesione przez p. Kazimierza R., zamieszkałego w Toruniu.

Uwagi dotyczą ustaleń dla terenu mieszkaniowego oznaczonego symbolem 40.08-MW1 (nieruchomość przy ul. Lubickiej 7 – działka nr 203, stanowiąca współwłasność osób fizycznych, w tym składającego uwagi).

Uwaga nr 1: Usunięcie zapisu - maksymalnie 1 budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej a wprowadzenie zapisów - maksymalny procent powierzchni zabudowy poszczególnych działek budowlanych - 60% oraz min. szerokość działki - 15m.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Działki w terenie zawartym pomiędzy ulicami: Lubicką, Waryńskiego, Antczaka i Pułaskiego są już zagospodarowane, głównie występuje tutaj historyczna zabudowa o charakterze wielorodzinnym z pocz. XX wieku, wraz z przedogródkami i ogrodami użytkowymi na zapleczu oraz historycznymi oficynami. Zagospodarowane działki o powierzchniach ok. 500-1000m² mają kształt wydłużonych prostokątów o szerokościach ok. 15-20m. Na pojedynczej działce budowlanej występuje jeden budynek mieszkalny, w większości stanowiący substancję historyczną, w kilku przypadkach występują również dodatkowe stare oficyny wykorzystywane na cele mieszkalne i gospodarcze. Jedyną niezagospodarowaną działką jest działka położona przy ul. Lubickiej 7 - o powierzchni 1584m². Projekt planu dopuszcza dalszy podział działek, w oparciu o wyznaczone parametry (minimalna pow. nowo wydzielanych działek - 600m²). Mając na względzie zachowanie ładu przestrzennego i kontynuację historycznego sposobu zagospodarowania a także parametry działek, w projekcie planu ustalona została zasada - jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej. Żaden z właścicieli istniejących działek i budynków nie wniósł uwag do przedmiotowych ustaleń.

Uwaga nr 2: Rezygnacja z ustalenia o nakazie dostosowania nowej zabudowy na niezagospodarowanych działkach do historycznej kompozycji przestrzeni w zakresie: formy architektonicznej nawiązującej do sąsiednich obiektów o wartości historyczno - kulturowej, skali, bryły i głębokości zabudowy a wprowadzenie wyłącznie zapisu o obowiązku

uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków usytuowania, formy zewnętrznej i kolorystyki inwestycji kubaturowych oraz ogrodzeń od strony dróg.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określone są - zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w planie miejscowym. Zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, będącego organem uzgadniającym projekt planu miejscowego, dla terenu ograniczonego ulicami: Lubicką, Waryńskiego, Antczaka i Pułaskiego wyznaczono w planie strefę ochrony konserwatorskiej i określono jej zasady. Ponieważ cytowana wyżej ustawa nakłada na sporządzającego obowiązek określenia zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - wymóg ten został spełniony. Obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków usytuowania, formy zewnętrznej i kolorystyki inwestycji kubaturowych oraz ogrodzeń od strony dróg może być tylko jednym z ustaleń dotyczących zasad ochrony konserwatorskiej, co znajduje odzwierciedlenie w zapisach projektu planu.

Uwaga nr 3: Likwidacja nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Nieprzekraczalna linia zabudowy została wprowadzona w związku z wnioskiem Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, zawartym w opinii do projektu planu. Analizując zasadność jej wyznaczenia uznano, że zapobiegnie ona powstawaniu niekontrolowanej zabudowy w głębi działek. Zabudowa taka nie tylko zakłóci porządek i ład w przestrzeni kwartału ale może stać się również przyczyną konfliktów społecznych, związanych z uciążliwościami garaży i budynków gospodarczych, lokalizowanych na całej głębokości działek. Nieprzekraczalna linia zabudowy pozwala na utrzymanie dotychczasowego charakteru tej oryginalnej zabudowy, wnętrza działek pozostaną terenami zielonymi, ogrodami (wśród nich niektóre to dawne ogrody willowe). W związku z tym, że w projekcie ustalono obowiązek zachowania 40% powierzchni biologicznie czynnej – tylna, ogrodowa część nieruchomości może spełniać i ułatwiać bilansowanie niezbędnych powierzchni biologicznie czynnych (zielonych).

Uwaga nr 4: Zmiana minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej z 40% na 25%.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Zgodnie z § 39 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną /.../ co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W projekcie niniejszego planu wartość ta została ustalona w wysokości 40%, ze względu na:

- zalecenia sporządzonej na potrzeby projektu planu ekofizjografii, w której zawarty został wniosek o potrzebie zachowania wysokich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich działek, ze względu na występujące na terenie nieruchomości różne formy zieleni urządzonej: przedogródki, drzewa, krzewy, ogrody przydomowe z warzywnikami, drzewa i krzewy owocowe, zieleń ozdobna;
- zachowanie szczególnego charakteru tego historycznego kwartału zabudowy, odmiennego od sąsiednich przekształconych i przebudowanych kwartałów mieszkalnych.

Stwierdzone później w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu pozytywne oddziaływanie różnych form zieleni na wolne od zabudowy powierzchnie zostało zdefiniowane jako pozytywny element planu, co potwierdziło celowość wyznaczenia

wskaźnika 40% zagospodarowania poszczególnych działek jako powierzchni biologicznie czynnej - również dla niezagospodarowanej, planowanej do zabudowy dz. położonej przy ul. Lubickiej 7.

Uwaga nr 5: Zmiana minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek z 600m² na 500m².

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi położone w kwartale 40.08-MW1, dla którego projekt planu przewiduje reżimy wynikające z ustalenia strefy ochrony konserwatorskiej, mającej na celu zachowanie historycznego wizerunku w sposób jak najbardziej optymalny, nie powinny mieć możliwości dokonywania podziałów wtórnych i - wprowadzania nowej zabudowy. Służy temu zapis ustalający minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - jako 600m². Uniemożliwia on dalsze podziały nieruchomości i nową zabudowę (powierzchnia istniejących działek nie przekracza 1200m²). Jedynie działka nr 203 ma powierzchnię 1584m²; co umożliwia jej podział na dwie odrębne działki - o wielkościach zbliżonych do wielkości działek istniejących.

Uwaga nr 6: Rezygnacja z ustalenia, że nowe linie podziału geodezyjnego wyłącznie jako prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi przyległej do nieruchomości.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: W projekcie planu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono zasadę, że nowe linie podziału geodezyjnego będą prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi przyległej do nieruchomości. Zapis ten choć ogólny, odnosi się do dz. nr 203, położonej przy ul. Lubickiej 7. Na podstawie ustaleń planu dotyczących wielkości nowo wydzielanych działek tylko ta działka może być podzielona. Zapis dotyczący prostopadłych podziałów ma uzasadnienie w związku z innymi ustaleniami dotyczącymi warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Przy istniejącej szerokości działki (29.34m), nawiązując do istniejących podziałów geodezyjnych oraz historycznych form budynków (wolnostojące i bliźniacze), tylko ta forma podziału jest uzasadniona przestrzennie.

II. Rada Miasta Torunia nie uwzględnia następujących uwag, złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 27.02.2012r. – 26.03.2012r.

Uwagi nr 1,2, wniesione w dniu 10 kwietnia 2012r. przez p. Kazimierza R., zamieszkałego w Toruniu.

Uwagi dotyczą ustaleń dla terenu mieszkaniowego oznaczonego symbolem 40.08-MW1 (nieruchomość przy ul. Lubickiej 7 – działka nr 203, stanowiąca współwłasność osób fizycznych, w tym składającego uwagi).

Uwaga nr 1: Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do tylnej (północnej) granicy działki nr 203.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Nieprzekraczalna linia zabudowy została wprowadzona w związku z wnioskiem Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, zawartym w opinii do projektu planu. Analizując zasadność jej wyznaczenia uznano, że zapobiegnie ona powstawaniu niekontrolowanej zabudowy w głębi działek. Zabudowa taka bowiem może nie tylko zakłócić porządek i ład w przestrzeni kwartału ale może stać się również przyczyną konfliktów społecznych, związanych z uciążliwościami garaży i budynków gospodarczych, lokalizowanych na całej głębokości działek. W dniu 18 kwietnia

2011r. MPU wystąpiła do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zajęcie stanowiska wobec ponownego wniosku p. Kazimierza Roznerskiego o zniesienie tylnej, nieprzekraczalnej linii zabudowy - w kontekście ochrony „dawnych ogrodów użytkowych w środku kwartału zabudowy”.

W odpowiedzi z dnia 10 maja 2011r. Wojewódzki Konserwator Zabytków ponownie podtrzymał swoje stanowisko zawarte we wcześniejszej korespondencji (w tym wniosków do planu) i potwierdził poprawność przyjętych rozwiązań w uzgodnionym 2 października 2009r. projekcie planu - z punktu widzenia ochrony konserwatorskiej. Dopuszczył jedynie przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działkach położonych przy ul. Lubickiej na podobną odległość, jak na działkach położonych przy ul. Waryńskiego i Pułaskiego.

Uwzględniając stanowisko WKZ dokonano korekty w projekcie planu - wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 40m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW2 (przed korektą 33m).

Nieprzekraczalna linia zabudowy pozwala na utrzymanie dotychczasowego charakteru zabudowy, wnętrza działek pozostaną terenami zielonymi, ogrodami, których część jest dawnymi ogrodami willowymi. Fakt, że dz. nr 203 w chwili obecnej jest niezagospodarowana i zdegradowana (niezadbana i zaśmiecona) i - jak wskazuje wnoszący uwagę - nie występuje na niej „dawny ogród willowy”, wskazany przez WKZ do ochrony, nie może przesądzić o zmianie sposobu jej zagospodarowania w stosunku do utrwalonego na pozostałych działkach i dopuszczeniu do jej całkowitej zabudowy.

Uwaga nr 2: Likwidacja ustalenia o prostopadłych do ulic liniach podziału geodezyjnego.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: W projekcie planu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono zasadę, że nowe linie podziału geodezyjnego będą prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi przyległej do nieruchomości. Zapis ten choć ogólny, odnosi się do dz. nr 203, położonej przy ul. Lubickiej 7. Na podstawie ustaleń planu dotyczących wielkości nowo wydzielanych działek tylko ta działka może być podzielona.

Zapis dotyczący prostopadłych podziałów ma uzasadnienie w związku z innymi ustaleniami dotyczącymi warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony wynikających z historycznego sposobu zagospodarowania. Przy istniejącej szerokości działki (29m), nawiązując do istniejących podziałów geodezyjnych oraz historycznych form budynków (w większości bliźniacze), tylko ta forma podziału jest uzasadniona przestrzennie.

III. Rada Miasta Torunia nie uwzględnia następującej uwagi, złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 19.09.2013r. – 17.10.2013r.

Uwaga wniesiona w dniu 31 października 2013r. przez p. Joannę Jaroszyńską, Stowarzyszenie Rowerowy Toruń, ul. Klonowica 33/2, 87-100 Toruń.

Uwaga dotyczy ustaleń dla terenu mieszkaniowego oznaczonego symbolem 40.08-MW/MN1, oraz ustaleń dla terenów usług oznaczonych symbolami 40.08-U1 i 40.08-U2.

Uwaga nr 1: Wprowadzenie dla terenów mieszkaniowych i usługowych wskaźników miejsc postojowych dla rowerów - na poziomie jak dla samochodów osobowych lub na podstawie wskaźników obowiązujących we Wrocławiu (załączona do pisma tabela współczynników dla parkingów rowerowych obowiązująca we Wrocławiu).

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Torunia” (dokumencie wiążącym przy

sporządzaniu planów miejscowych), nie przewidziano ustalania precyzyjnych wskaźników dla rowerowych miejsc postojowych. W planach sporządzanych na terenie miasta nie wprowadza się wskaźników, określających wymaganą ilość miejsc postojowych dla rowerów w zależności od ilości mieszkań, powierzchni obiektów usługowych czy liczby zatrudnionych w zakładach pracy.

Teren MW/MN1, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną, jest terenem już zabudowanym (z wyjątkiem jednej działki nr 203). Inwestycje w tym zakresie zostały więc już praktycznie zakończone, od woli więc właścicieli terenów i rzeczywistego zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów uzależnione jest wyposażenie terenu we wnioskowane elementy. Tym bardziej nie ma więc potrzeby ustalania dla tego terenu wskaźników dla parkingów rowerowych. Ponadto wszystkie nieruchomości są własnością prywatną i ustalenie w/w wskaźników stanowiłoby znaczącą ingerencję w prawo własności. Realizacja elementów zabezpieczających miejsca postojowe dla rowerów wynikać powinna z rzeczywistych potrzeb, możliwości (w tym ekonomicznych) oraz woli inwestora.

Dla terenów usług U1 i U2 zawarty został *obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów (stojaków)* – z uwagi na ogólną dostępność tych terenów. Teren U1 jest terenem gminnym - przeznaczonym w przyszłości do sprzedaży na cel zgodny z planem, teren U2 jest własnością prywatną. Również i w tym przypadku, ilość miejsc postojowych wynikać będzie z przyszłego charakteru usług - plan nie wskazuje rodzaju usług możliwych do realizacji, określa tylko stopień ich uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych (zakaz lokalizacji usług powodujących obniżenie standardów warunków mieszkaniowych na przyległych terenach) oraz z rzeczywistych potrzeb.

W przypadku wielu obiektów oraz terenów, ustawiane są stojaki dla rowerów, pomimo braku stosownych ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Również w przypadku terenów usługowych przy ul. Antczaka będzie możliwa realizacja miejsc postojowych dla rowerów.