

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Grunwaldzkiej, Szosy Chełmińskiej i Bema w Toruniu.

Rada Miasta Torunia przyjmuje następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- I. Uwagi złożone w trakcie pierwszego wyłożenia planu do publicznego wglądu w dniach od 23 grudnia 2013r. do 24 stycznia 2014r.

Rada Miasta Torunia nie uwzględnia następujących uwag:

Uwaga nr 1 - dotyczy terenu o symbolu 78.07-MW1 (przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna), położonego przy ul. Grunwaldzkiej w Toruniu.

Zgłaszający uwagę: państwo Teresa i Jacek T.

Treść uwagi: składający uwagę wnoszą o zmianę ustaleń planu tak aby uniemożliwić wznoszenie w sąsiedztwie ich posesji budynku większego niż jedno lub dwurodzinny z zachowaniem odległości 4 m od granicy działki.

Ustalenia projektu planu: jednostka oznaczona symbolem 78.07-MW1 (przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia uwagi:

Uwaga dotyczy działki nr 113 stanowiącej własność składających uwagę oraz nieruchomości sąsiednich w terenie 78.07-MW1, które nie stanowią ich własności.

Zgodnie z obowiązującym planem, obszar jest przeznaczony pod zabudowę jedno i wielorodzinną. W projekcie planu ustalono przeznaczenie podstawowe: „zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna”. Dopuszczono też istniejącą zabudowę jednorodzinną.

W odniesieniu do postulatu zakazu lokalizacji budynków większych niż jedno i dwurodzinne uwaga nie zostaje uwzględniona.

Właściciele sąsiednich nieruchomości mają prawo do ich zagospodarowania w sposób zgodny z przepisami. Natomiast realizacja ww. postulatów stanowiłaby znaczącą ingerencję w to prawo. Należy stwierdzić, że obowiązkiem inwestorów jest prowadzenie procesu inwestycyjnego w taki sposób i przy użyciu takich środków technicznych, aby nie powodować zagrożenia dla sąsiednich nieruchomości.

Uwaga nr 2 - dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Grunwaldzkiej 15 w Toruniu (działki nr 121/1, 121/2, 112/3, obr. 2), teren o symbolu 78.07-MW1 (przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).

Zgłaszający uwagę: państwo Magdalena, Barbara i Artur O.

Treść uwagi: składający uwagę wnioskują o utrzymanie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dla terenu oznaczonego symbolem S 57 UO (uchwała nr 295/99 Rady Miasta Torunia z 30 września 1999 r.) w zakresie: przeznaczenia, zasad ochrony ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska i zasad kształtowania zabudowy. Sprzeciwiają się zmianie ustaleń obecnie obowiązującego planu, w szczególności kwestionują projektowany przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, która według składających uwagę, ogranicza możliwości korzystania i dysponowania nieruchomością. W roku 1996 dokonano podziału nieruchomości wydzielając działkę 112/2 o powierzchni 450 m kw. z drogą dojazdową. Głębokość linii zabudowy ustalonej w projekcie planu wyklucza zabudowę tej działki.

Ustalenia projektu planu: jednostka oznaczona symbolem 78.07-MW1 (przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia uwagi:

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie odstąpienia od ustaleń planistycznych dotyczących zasad ochrony środowiska, ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy – zasady te zostały określone w projekcie planu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Uwaga nr 3 - dotyczy działki nr 124 (obr. 2) położonej przy ul. Grunwaldzkiej 13 w Toruniu, teren o symbolu 78.07-MW1 (przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna). Zgłaszający uwagę: państwo Genowefa i Tomasz A.

Treść uwagi: składający uwagę wnioskują o utrzymanie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dla terenu oznaczonego symbolem S 57 UO (uchwała nr 295/99 Rady Miasta Torunia z 30 września 1999 r.) w zakresie: przeznaczenia, zasad ochrony ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska i zasad kształtowania zabudowy. Sprzeciwiają się zmianie ustaleń obecnie obowiązującego planu, w szczególności kwestionują projektowany przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, która według składających uwagę, ogranicza możliwości korzystania i dysponowania nieruchomością. Wnoszą też o możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustalenia projektu planu: jednostka oznaczona symbolem 78.07-MW1 (przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia uwagi:

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie odstąpienia od ustaleń planistycznych dotyczących zasad ochrony środowiska, ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy – zasady te zostały określone w projekcie planu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Uwaga nr 4 - dotyczy działek nr 107/1, 107/2 (obr. 2) położonych przy ul. Grunwaldzkiej 21 w Toruniu, teren o symbolu 78.07-MW1 (przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).

Zgłaszający uwagę: państwo Ewa i Lech P.

Treść uwagi: składający uwagę wnioskują o utrzymanie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dla terenu oznaczonego symbolem S 57 UO (uchwała nr 295/99 Rady Miasta Torunia z 30 września 1999 r.) w zakresie: przeznaczenia, zasad ochrony ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska i zasad kształtowania zabudowy. Sprzeciwiają się zmianie ustaleń obecnie obowiązującego planu. Projekt planu, według składających uwagę, ogranicza możliwości korzystania i dysponowania

nieruchomością. Wnoszą też o możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Ustalenia projektu planu: jednostka oznaczona symbolem 78.07-MW1 (przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia uwagi:

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie odstąpienia od ustaleń planistycznych dotyczących zasad ochrony środowiska, ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy – zasady te zostały określone w projekcie planu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Uwaga nr 5 - dotyczy działek nr 107/1, 107/2 (obr. 2) położonych przy ul. Grunwaldzkiej 21 w Toruniu - teren o symbolu 78.07-MW1 (przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).

Zgłaszająca uwagę: pani Wioletta K.

Treść uwagi: składająca uwagę wnioskuję o utrzymanie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dla terenu oznaczonego symbolem S 57 UO (uchwała nr 295/99 Rady Miasta Torunia z 30 września 1999 r.) w zakresie: przeznaczenia, zasad ochrony ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska i zasad kształtowania zabudowy. Sprzeciwia się zmianie ustaleń obecnie obowiązującego planu. Projekt planu, według składającej uwagę, ogranicza możliwości korzystania i dysponowania nieruchomością. Wnosi też o możliwość realizacji na swojej działce nowej zabudowy usługowej (pawilonu usługowego).

Ustalenia projektu planu: jednostka oznaczona symbolem 78.07-MW1 (przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia uwagi:

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dopuszczenia możliwości realizacji na terenie nieruchomości zgłaszającej uwagę, nowej wolnostojącej zabudowy usługowej (pawilonu usługowego). Projekt planu umożliwia lokalizację funkcji usługowych wyłącznie jako wbudowanych w obiekty przeznaczenia podstawowego. Położenie działki wewnątrz kwartału zabudowy mieszkaniowej i brak dróg obsługujących może powodować uciążliwość funkcji usługowej dla sąsiednich nieruchomości, co nie uzasadnia uwzględnienia uwagi w tej części. Ponadto nie uwzględnia się uwagi w zakresie odstąpienia od ustaleń planistycznych dotyczących zasad ochrony środowiska, ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy – zasady te zostały określone w projekcie planu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Uwaga nr 6 - dotyczy działek nr 110, 111 (obr. 2) położonych przy ul. Grunwaldzkiej 19 w Toruniu - teren o symbolu 78.07-MW1 (przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna),

Zgłaszający uwagę: pan Piotr K. oraz pan Krzysztof R.

Treść uwagi: składający uwagę wnioskują o utrzymanie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dla terenu oznaczonego symbolem S 57 UO (uchwała nr 295/99 Rady Miasta Torunia z 30 września 1999 r.) w zakresie: przeznaczenia, zasad ochrony ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska i zasad kształtowania zabudowy. Sprzeciwiają się zmianie ustaleń obecnie obowiązującego planu, w szczególności kwestionują projektowany przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, która według składających uwagę, ogranicza możliwości korzystania i dysponowania

nieruchomością. Wnoszą też o możliwość realizacji nowej zabudowy usługowo - mieszkaniowej.

Ustalenia projektu planu: jednostka oznaczona symbolem 78.07-MW1 (przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia uwagi:

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie odstąpienia od ustaleń planistycznych dotyczących zasad ochrony środowiska, ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy – zasady te zostały określone w projekcie planu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Uwaga nr 7 - dotyczy działek nr 110, 111 (obr. 2) położonych przy ul. Grunwaldzkiej 19 w Toruniu - teren o symbolu 78.07-MW1 (przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).

Zgłaszająca uwagę: pan Ryszard G.

Treść uwagi: składający uwagę wnosi o możliwość rozbiórki budynku mieszkalnego położonego przy ul. Grunwaldzkiej 19 ze względu na jego zły stan techniczny, jednocześnie deklarując zamiar realizacji w tym miejscu nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Ustalenia projektu planu: jednostka oznaczona symbolem 78.07-MW1 (przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Budynek mieszkalny położony przy ul. Grunwaldzkiej 19 stanowi obiekt o wartości historyczno – kulturowej, znajdujący się w Gminnej ewidencji zabytków. Projekt planu obejmuje ten obiekt ochroną konserwatorską poprzez nakaz zachowania formy architektonicznej w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, wystroju i kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych. Projekt dopuszcza rozbiórkę ww. budynku, ustalając jednocześnie warunki dla nowej zabudowy. Składający uwagę ma możliwość realizacji swojego zamierzenia inwestycyjnego. Tym samym złożoną uwagę należy uznać za bezprzedmiotową.

Uwaga nr 8 - dotyczy terenu działek nr nr 107/1, 107/2 i 110 (obr. 2) położonych przy ul. Grunwaldzkiej 23 w Toruniu.

Zgłaszający uwagę: Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Grunwaldzka 23 w Toruniu, w składzie: Tomasz B., Marcin G. i Dominik Z.

Treść uwagi: składający uwagę wnoszą o:

- 1) utrzymanie tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy w przebiegu ustalonym w projekcie planu,
- 2) przeznaczenie działek nr nr 107/1, 107/2 i 110 (obr. 2) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Ustalenia projektu planu: jednostka oznaczona symbolem 78.07-MW1 (przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Nie uwzględnia się uwagi w odniesieniu do postulatu przeznaczenia działek nr nr 107/1, 107/2 i 110 (obr. 2) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Składający uwagę nie jest właścicielem ww. nieruchomości. Właściciele sąsiednich nieruchomości mają prawo do ich

zagospodarowania w sposób zgodny z przepisami. Natomiast realizacja ww. postulatów stanowiłaby znaczącą ingerencję w to prawo. Należy stwierdzić, że obowiązkiem inwestorów jest prowadzenie procesu inwestycyjnego w taki sposób i przy użyciu takich środków technicznych, aby nie powodować zagrożenia dla sąsiednich nieruchomości.

Należy zauważyć, że składający uwagę akceptują ustalenia projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w odniesieniu do tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy. Postulat dotyczący utrzymania nieprzekraczalnej linii zabudowy odnosi się do treści uwag zgłaszanych przez innych właścicieli nieruchomości i sam w sobie nie stanowi uwagi do projektu planu.

II. Uwagi złożone w trakcie drugiego wyłożenia planu do publicznego wglądu w dniach od 15 lipca 2014r. do 07 sierpnia 2014r.

Rada Miasta Torunia nie uwzględnia następujących uwag:

Uwaga nr 1 - dotyczy terenu o symbolu 78.07-MN/MW1, położonego przy ul. Grunwaldzkiej w Toruniu.

Zgłaszająca uwagę: Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Grunwaldzka 23 w Toruniu oraz państwo Zofia T., Piotr T. i pani Jadwiga K.

Treść uwagi: składający uwagę wnoszą o utrzymanie pierzejowej zabudowy ul. Grunwaldzkiej.

Ustalenia projektu planu: jednostka oznaczona symbolem 78.07-MN/MW1 (przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Obecnie zabudowa położona wzdłuż ul. Grunwaldzkiej tworzy czytelną linię zabudowy, jednakże nie tworzy zwartej pierzei – część zabudowy pozostaje odsunięta od ul. Grunwaldzkiej. Obowiązujący na tym terenie mpzp. nie wprowadza obowiązku realizacji zabudowy pierzejowej. Ustalenia projektu planu stanowią pod tym względem kontynuację dotychczasowego sposobu zabudowy tego terenu.

Działki budowlane na przedmiotowym terenie charakteryzuje wąski, wydłużony kształt. Postulowane wprowadzenie obowiązku zabudowy pierzejowej skutkowałoby znaczącym ograniczeniem możliwości zabudowy tych nieruchomości (ograniczając zabudowę wyłącznie do pasa terenu przyległego do ul. Grunwaldzkiej). Oznaczałoby to również wykluczenie zabudowy dla działek położonych w głębi terenu.

Uwaga dotyczy całości terenu oznaczonego symbolem 78.07-MN/MW1. Składający uwagę są właścicielami jedynie części nieruchomości położonych na tym terenie. Właściciele pozostałych nieruchomości mają prawo do ich zagospodarowania w sposób zgodny z przepisami. Natomiast wprowadzenie postulowanych ograniczeń w zabudowie ww. nieruchomości stanowiłby znaczącą ingerencję w to prawo.

Jednocześnie należy stwierdzić, że ustalony w projekcie planu przebieg linii zabudowy nie wyklucza realizacji zabudowy pierzejowej dla ul. Grunwaldzkiej.

Uwaga nr 2 - dotyczy terenu o symbolu 78.07-MN/MW1, położonego przy ul. Grunwaldzkiej w Toruniu.

Zgłaszająca uwagę: Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Grunwaldzka 23 w Toruniu oraz państwo Zofia T., Piotr T. i pani Jadwiga K.

Treść uwagi: składający uwagę wnoszą o przesunięcie tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku północnym.

Ustalenia projektu planu: jednostka oznaczona symbolem 78.07-MN/MW1 (przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W projekcie mpzp. ustalono obecny przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób umożliwiający realizację zabudowy jedno i wielorodzinnej w południowej części nieruchomości, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

Postulowane przesunięcie tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku północnym skutkowałoby znaczącym ograniczeniem możliwości zabudowy nieruchomości. Oznaczałoby to również wykluczenie zabudowy dla działek położonych w głębi terenu.

Uwaga dotyczy całości terenu oznaczonego symbolem 78.07-MN/MW1. Składający uwagę są właścicielami jedynie części nieruchomości położonych na tym terenie. Właściciele pozostałych nieruchomości mają prawo do ich zagospodarowania w sposób zgodny z przepisami. Natomiast wprowadzenie postulowanych graniczeń w zabudowie ww. nieruchomości stanowiłby znaczącą ingerencję prawo własności, powodując określone skutki ekonomiczne dla Gminy.

Uwaga nr 3 - dotyczy działek nr 107/1,107/2 i 110 (obr. 2) obejmujących część terenu oznaczonego symbolem 78.07-MN/MW1, położonych przy ul. Grunwaldzkiej w Toruniu.

Zgłaszająca uwagę: Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Grunwaldzka 23 w Toruniu, oraz państwo Zofia T., Piotr T. i pani Jadwiga K.

Treść uwagi: składający uwagę wnoszą o wyodrębnienie dodatkowej jednostki planistycznej pod zabudowę jednorodziną (MN) dla działek 107/1,107/2 i 110.

Ustalenia projektu planu: jednostka oznaczona symbolem 78.07-MN/MW1 (przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem w planie miejscowym, dla terenu działek 107/1,107/2 i 110 istnieje możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jedno - i wielorodzinnej. Ustalenia projektu planu stanowią pod tym względem kontynuację dotychczasowego przeznaczenia tego terenu. Składający uwagę nie są właścicielami nieruchomości, których dotyczy uwaga. Właściciele ww. nieruchomości nie złożyli uwag, akceptując ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu. Mają oni prawo do zagospodarowania posiadanych przez siebie nieruchomości w sposób zgodny z przepisami. Natomiast uwzględnienie złożonej uwagi stanowiłby znaczącą ingerencję w prawo własności, powodując określone skutki ekonomiczne dla Gminy.