

Załącznik nr 2
do uchwały nr 876/14
Rady Miasta Torunia
z dnia 23 października 2014r.

Rozstrzygnięcie RADY MIASTA TORUNIA
o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Dworcowej, Chrobrego, Fabrycznej i
Trasy Średnicowej 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 wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia.

Rada Miasta Torunia przyjmuje następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- I. Uwagi złożone w trakcie pierwszego wyłożenia planu do publicznego wglądu w dniach
18 lipca 2011r. – 16 sierpnia 2011r.

Rada Miasta Torunia
nie uwzględnia następujących uwag:

Uwaga nr 1 – dotycząca ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 48.09-U6 (§ 6 pkt 1 -
nieruchomość przy ul. Łokietka 12 - działki nr 52 i 53, których właścicielami są pp. Urszula i
Henryk S.). Uwagę wniosła Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą przy ul.
Tuwima 9, 87-100 Toruń (pismo znak: NJ/7882/635/2011, data wpływu do MPU –
17.08.2011). Wnoszący uwagę nie jest właścicielem nieruchomości.
Składający uwagę wnioskuję o wprowadzenie jako przeznaczenia dopuszczalnego funkcji
budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Do wyłożonego w dniach 18 lipca 2011r. – 16 sierpnia 2011r. do publicznego wglądu
projektu planu Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Toruniu w dniu 17 sierpnia 2011r.
złożyła pismo z wnioskiem o wprowadzenie jako przeznaczenia dopuszczalnego funkcji
budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Właściciele nieruchomości nie złożyli uwag,
stąd nie ma podstaw by stwierdzić, że nie odpowiada im ustalony w planie sposób
zagospodarowania ww. działek.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia”
(uchwała Rady Miasta Torunia Nr 1032/06 z dnia 18 maja 2006r.) przedmiotowy teren
położony jest w jednostce IX – Mokre Przedmieście w strefie zurbanizowanej Z, w podstrefie
działań Z4, obszarze funkcjonalnym usługowo-produkcyjnym. Plan dopuszcza
funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wnioskowane przez
składającego uwagę przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniową
wielorodzinną jest niezgodne z polityką przestrzenną Gminy w stosunku do tego obszaru,
określoną w przywołanym Studium. Istniejące i projektowane funkcje terenu przemawiają
przeciwko lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej ze względu na możliwość
wystąpienia konfliktów przestrzennych.

Uwaga nr 2 - dotycząca ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 48.09- MN1 (§ 10 pkt 1 -
nieruchomość przy ul. Fabrycznej 18 i 20 - działki nr 167 i 168, których właścicielami są pp.

Barbara i Grzegorz M.) Uwagę wniosła p. Anna C. – pełnomocnik p. Adama K., zam. przy ul. Fabrycznej w Toruniu (pismo z dnia 29.08.2011). Składający uwagę nie jest właścicielem ww. nieruchomości.

Składający uwagę protestuje przeciwko przeznaczeniu dopuszczalnemu dla działek nr 167 i 168 przy ul. Fabrycznej 18-20, określonego jako usługi, nie powodujące na przyległych terenach o funkcji mieszkaniowej, przekroczenia dopuszczalnych norm.

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia uwagi:

Do wyłożonego w dniach 18 lipca 2011r – 16 sierpnia 2011r. do publicznego wglądu projektu planu pani Anna C. jako pełnomocnik Adama K. złożyła w dniu 29 sierpnia 2011r. pismo z wnioskiem o wykreślenie dla działek nr 167 i 168, obr. 49 przeznaczenia dopuszczalnego zapisanego w projekcie planu jako usługi, nie powodujące na przyległych terenach o funkcji mieszkaniowej, przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i hałasu. Składający uwagę wnioskuję o rezygnację w planie z dopuszczenia na ww. obszarze funkcji usługowych. Po przeanalizowaniu złożonej uwagi oraz stanu prawnego i faktycznego należy stwierdzić, co następuje:

- działki nr 167 i 168, obr. 49 przylegają do siebie i stanowią własność jednej osoby fizycznej, przy czym działka nr 168 jest zabudowana budynkiem o funkcji usługowej i jest użytkowana jako nieruchomość usługowa, natomiast przylegająca do niej działka nr 167 jest zabudowana domem mieszkalnym jednorodzinnym i użytkowana jako nieruchomość o funkcji mieszkalnej. Działka nr 168 jest zabudowana budynkiem usługowym zlokalizowanym na podstawie ważnego pozwolenia na budowę Nr: WAI-B-II/BCz-7353/5/2008, wydanego w oparciu o prawomocną decyzję o warunkach zabudowy. Decyzja o pozwoleniu na budowę dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami stała się ostateczna z dniem 19.01.2008 r., została zrealizowana i nadal pozostaje w obiegu prawnym. Wobec tego twierdzenie składającego uwagę, jakoby „zabudowa stała się nielegalną” nie ma odzwierciedlenia w rzeczywistości. Jednocześnie Prezydent Miasta Torunia wydał nową decyzję o warunkach zabudowy Nr WAI-B-II/AN/IBJ-7331/156/2011 z dn. 28 lipca 2011 r. w której ustalono lokalizację budynku mieszkalno-biurowego i mieszkalnego na terenie nieruchomości położonej przy ul. Fabrycznej 18-20. Plan uwzględnia ustalenia przywołanych decyzji.
- należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 1. ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu wzięto pod uwagę wymagania ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia; projekt planu w odniesieniu do przedmiotowych nieruchomości zawiera szereg ustaleń mających na celu ograniczenie ewentualnych uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej wynikających z funkcjonowania usług, a mianowicie: ograniczenie zakresu działalności do usług nie powodujących na przyległych terenach o funkcji mieszkaniowej, przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i hałasu, wyłączenie z zakresu dopuszczalnych działalności usług handlu i gastronomii, zakaz lokalizacji działalności związanych z gospodarką odpadami nie pochodzącymi z własnej produkcji, zakaz składowania na otwartej przestrzeni - w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- zgodnie z art. 1. ust 2. pkt 6 i 7 przywołanej ustawy, oprócz ww. czynników, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się także walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności. W związku z tym, w sporządzanym planie nie można było pominąć obiektywnego stanu faktycznego, tj. istnienia i funkcjonowania

na niektórych działkach, w tym na terenie działki nr 168 budynków o funkcji usługowej. Z uwagi na okoliczności przytoczone powyżej, w odniesieniu do działki nr 168, postulat wnoszącego uwagę nie zasługuje na uwzględnienie. (Natomiast decyzją nr 1191/IX/11/SŻ z dnia 13 września 2011 Prezydent Miasta Torunia częściowo uwzględnił uwagę w odniesieniu do działki nr 167, zabudowanej wyłącznie budynkiem jednorodzinnym, poprzez usunięcie dopuszczenia lokalizacji usług.)

Uwaga nr 3 – dotycząca ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 48.09-U11, (§ 7 pkt 1 - nieruchomości położone po wschodniej stronie ul. Jaworskich, stanowiące własność Gminy Miasta Toruń, w użytkowaniu wieczystym PZD) (w projekcie wyłożonym w dniach 18 lipca 2011r – 16 sierpnia 2011r. do publicznego wglądu – teren oznaczony symbolem 48.09-U8) Uwagę wniosło 19 mieszkańców ul. Fabrycznej w Toruniu (pismo z dnia 25.08.2011r., data wpływu do MPU - 29.08.2011r.). Składający uwagę nie są właścicielami ww. nieruchomości.

Składający uwagę wnioskują o zmianę przeznaczenia podstawowego z usług na tereny ogrodów działkowych (zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów).

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Do wyłożonego w dniach 18 lipca 2011r. – 16 sierpnia 2011r. do publicznego wglądu projektu planu 19 mieszkańców ul. Fabrycznej złożyło w dniu 29 sierpnia 2011r. pismo z wnioskiem o zmianę przeznaczenia podstawowego z usług na tereny ogrodów działkowych. Nieruchomości, których dotyczy złożona uwaga, nie są własnością składających uwagę. Ustalając w planie przeznaczenie podstawowe przedmiotowego terenu jako usługowe kierowano się przede wszystkim ekonomiczną wartością przestrzeni i chęcią zapewnienia racjonalnego układu funkcjonalno – przestrzennego. Przedmiotowe nieruchomości przylegają bezpośrednio do ul. Jaworskich, co wskazuje na ich dostępność inwestycyjną i możliwość zagospodarowania. Racjonalne wykorzystanie projektowanego układu komunikacyjnego wymaga, aby ul. Jaworskich obsługiwała tereny inwestycyjne położone po obu jej stronach. Jednocześnie przedmiotowy teren jest wyraźnie oddzielony przestrzennie od pozostałej części kompleksu ogrodów działkowych poprzez istniejący rów melioracyjny, uznany za obiekt o wartości historyczno – kulturowej. Z kolei projektowane tereny usługowe stanowią kontynuację funkcjonalną terenów usługowych położonych po przeciwnej stronie ul. Jaworskich oraz przy ul. Kałamarskiego. Plan nie wyklucza dalszego użytkowania ww. terenów w dotychczasowy sposób, tj. jako ogrodów działkowych.

Uwaga nr 4 – dotycząca ustaleń dla terenów o przeznaczeniu usługowym oraz usługowo - mieszkaniowym. (ustalenia zawarte w § 5 do § 9). Uwagę wniosła p. Joanna Jaroszyńska, reprezentująca Stowarzyszenie „Rowerowy Toruń”, ul. Klonowica 33/2, 87-100 Toruń (pkt 2 pisma znak: RT 7/11 z dnia 30.08.2011r., wpływ do MPU – 31.08.2011r.)

Składający uwagę wnosi o wprowadzenie zapisów nakazujących usytuowanie stojaków rowerowych, przechowalni i wiat rowerowych dla terenów o przeznaczeniu usługowym oraz usługowo - mieszkaniowym.

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia uwagi:

Do projektu planu wyłożonego w dniach 18 lipca 2011r. – 16 sierpnia 2011r. do publicznego wglądu uwagę złożyła pani Joanna Jaroszyńska w imieniu Stowarzyszenia „Rowerowy Toruń”.

Uwaga zawiera wniosek o wprowadzenie zapisów nakazujących usytuowanie stojaków, przechowalni i wiat rowerowych dla terenów o przeznaczeniu usługowym oraz usługowo - mieszkaniowym.

Należy stwierdzić, że miejsca postojowe dla rowerów – w formie stojaków, przechowalni i wiat rowerowych nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym. Ustalenia planu nie wykluczają lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów.

Decyzją nr 1191/IX/11/SŻ z dnia 13 września 2011 r. Prezydent Miasta Torunia częściowo uwzględnił uwagę poprzez wprowadzenie obowiązku lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenach przeznaczonych pod usługi z zakresu kultury, nauki, szkolnictwa wyższego, sportu i rekreacji, stanowiące własność Gminy (tereny oznaczone symbolami 48.09-U1 i 48.09-U3). Tym samym nie uwzględnił uwagi w stosunku do pozostałych terenów objętych wnioskiem. Zamiast tego, Prezydent Miasta Torunia zdecydował o wprowadzeniu do ustaleń planu postulatu usytuowania stojaków, przechowalni i wiat rowerowych.

II. W trakcie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach 24 listopada 2011r. – 22 grudnia 2011r. oraz w okresie 14 dni po okresie wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi.

III. Uwagi złożone w trakcie trzeciego wyłożenia planu do publicznego wglądu w dniach 16 sierpnia 2013r. – 10 września 2013r.

Uwaga nr 1 – dotycząca ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 48.09-U7 (§ 6 pkt 6 - działka nr 519/7 obr. 43, projektowanej do wydzielenia z dz. nr 519/2 położonej przy ul. Chrobrego 99). Uwagę wniosło Przedsiębiorstwo Wielobranżowe SURIMAT Sp. j. A. Goleniewski B. Goleniewska, 87-100 Toruń, ul. Chrobrego 99 (pismo z dnia 20.08.2013). właściciel nieruchomości, której dotyczy uwaga.

Składający uwagę wnosi o korektę linii zabudowy, wnioskowana odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Mazurskiej – 1 m, od linii rozgraniczającej Trasy Średnicowej – 4 m, od zachodniej granicy działki 519/7 obr. 43 - 2m.

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia uwagi:

Do projektu planu wyłożonego w dniach 16 sierpnia 2013r. – 10 września 2013r. do publicznego wglądu uwagę złożyło Przedsiębiorstwo Wielobranżowe SURIMAT Sp. j. A. Goleniewski B. Goleniewska, 87-100 Toruń, ul. Chrobrego 99.

Decyzją nr 1244/X/13/ŁŁ z dnia 9 października 2013 Prezydent Miasta Torunia częściowo uwzględnił uwagę poprzez pomniejszenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej projektowanej Trasy Średnicowej z 6m do 3m. Jednocześnie nie uwzględnił uwagi w zakresie pomniejszenia odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Mazurskiej oraz od zachodniej granicy działki 519/7 obr. 43. Pomniejszenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Mazurskiej do 1 m należy ocenić jako niewskazane ze względu na niewielką (7,5 m) szerokość ul. Mazurskiej w liniach rozgraniczających. Zrealizowanie Trasy Średnicowej i skrzyżowania ul. Chrobrego spowoduje przeniesienie obsługi komunikacyjnej na ul. Mazurską, stąd też zbliżenie zabudowy na odległość 1 m może znacznie pogorszyć warunki obsługi komunikacyjnej i bezpieczeństwa użytkowników drogi.

Jednocześnie należy stwierdzić, że w odniesieniu do zachodniej granicy działki 519/7 obr. 43 uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ plan ustala dla przedmiotowej nieruchomości możliwość zabudowy w zbliżeniu i na granicy działki. Nie ma zatem potrzeby wprowadzania do planu wnioskowanego zapisu.

Uwaga nr 2 - dotycząca ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami 48.09-KD(GP)1 oraz 48.09-U12 (nieruchomość przy ul Kanałowej 10-14 w Toruniu - działki nr 16/2, 17 i 18 obr. 49) Uwagę wnieśli mieszkańcy Torunia: pp. Robert. B, Sławomira i Robert C. oraz Małgorzata P. (pismo z dnia 22.08.2013). Składający uwagę są właścicielami ww. nieruchomości.

Składający uwagę wnoszą o:

- 1) możliwość podziału gruntu na działki o pow. ok. 1000m²;
- 2) możliwość wykorzystania nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową, usługową, handel;
- 3) możliwość wybudowania np. stacji paliw, myjni samochodowej, warsztatów obsługi samochodowej;
- 4) możliwość zabudowy budynkami o powierzchni powyżej 2000 m²;
- 5) usprawnienie komunikacji nieruchomości z Trasą Średnicową (w tym możliwość bezpośredniego skomunikowania nieruchomości z Trasą Średnicową).

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia uwagi:

Do projektu planu wyłożonego w dniach 16 sierpnia 2013r. – 10 września 2013r. do publicznego wglądu uwagę złożyli: pp. Robert. B, Sławomira i Robert C. oraz Małgorzata P. Decyzją nr 1244/X/13/ŁŁ z dnia 9 października 2013 Prezydent Miasta Torunia częściowo uwzględnił uwagę w odniesieniu do niektórych postulatów, jednocześnie rozstrzygając o nieuwzględnieniu uwagi w zakresie przedstawionym poniżej:

Większa część terenu objętego planem (ok. 4500 m²), którego dotyczą wnioski składające się na uwagę, została przeznaczona pod budowę Trasy Średnicowej (48.09-KD(GP)1 – ulica główna ruchu przyspieszonego - trasa średnicowa), tym samym ww. część przedmiotowej nieruchomości, z mocy prawa przejdzie na własność Samorządu Województwa Kujawsko – Pomorskiego, jako leżąca w śladzie projektowanej Trasy Średnicowej. Oznacza to, że w części dotyczącej omawianych gruntów, uwaga nie zostaje uwzględniona.

Pozostała część terenu, którego dotyczy uwaga (ok. 600 m²), znajduje się na obszarze oznaczonym w planie symbolem 48.09-U12 – usługi nie powodujące na przyległych terenach o funkcji mieszkaniowej przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i hałasu.

W § 7 ustalono warunki i zasady zagospodarowania terenów usług położonych we wschodniej części obszaru objętego planem U8 do U12.

W pkt 1 niniejszego paragrafu ustalone zostało również przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, istniejąca zabudowa mieszkaniowa.

Plan nie określa wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych.

W pkt 6 niniejszego paragrafu ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dotyczące m.in. linii zabudowy, wyznaczonej w terenach U8-U11 na rysunku planu. Dla terenu U12 ze względu na nietypowy kształt i położenie nie ustalono na rysunku planu linii zabudowy co oznacza, że nie jest możliwa jakakolwiek zabudowa na terenie wnoszących uwagę. Nieruchomość położona w jednostce U12 może stanowić wyłącznie uzupełnienie pozostałych terenów będących własnością wnoszących uwagę, położonych na północ od U12, dla których RMT podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu i „zwolnieniu” terenów rezerwowanych dotychczas na funkcje pod Trasą Średnicową oraz przeznaczeniu ich na cele usługowe.

Mając na uwadze powyższe ustalenia stwierdza się, że:

Ad 1) Złożona uwaga pozostaje w tej części bezprzedmiotowa.

Ad 2) Na przedmiotowym terenie plan dopuszcza lokalizowanie funkcji wnioskowanych przez składającego uwagę, a mianowicie usług i handlu, należy więc stwierdzić, że w tym fragmencie złożona uwaga jest bezprzedmiotowa. Natomiast sąsiedztwo Trasy Średnicowej z jej uciążliwościami eliminuje przedmiotowy teren jako potencjalną lokalizację zabudowy mieszkaniowej – w tej części uwaga nie zostaje uwzględniona.

Ad 3) Na przedmiotowym terenie plan ustala funkcje usługowe (stacja paliw, myjnia samochodowa, warsztaty obsługi samochodowej) bez możliwości zabudowy kubaturowej – tym samym uwaga nie zostaje uwzględniona.

Ad 4) Z uwagi na brak możliwości zabudowy działki (ze względu na jej kształt i wielkość) uwaga nie zostaje uwzględniona. Jednocześnie, w celu polepszenia warunków przyszłej zabudowy całej nieruchomości, Prezydent Miasta Torunia zdecydował o ustaleniu linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej Trasy Średnicowej, co umożliwi w przyszłości zagospodarowanie nieruchomości wspólnie z terenem przyległym od strony północnej.

Ad 5) Obecnie część przedmiotowej nieruchomości przeznaczona w projekcie planu pod funkcje usługowe, posiada dojazd od strony północnej, z ul. Kanałowej, poprzez grunty będące własnością składających uwagę. Projekt przyszłej Trasy Średnicowej, stanowiący załącznik do wniosku o wydanie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, nie przewiduje możliwości bezpośredniej obsługi komunikacyjnej nieruchomości z Trasy Średnicowej, zakładając, że obsługa ta będzie się odbywać z ul. Kanałowej. Projekt planu uwzględnia rozwiązania zawarte w ww. projekcie Trasy Średnicowej. Fragment nieruchomości składających uwagę, przeznaczony w projekcie planu pod funkcje usługowe, ze względu na niewielką powierzchnię i wydłużony kształt, może być zagospodarowany jedynie wspólnie z pozostałą częścią nieruchomości, położoną na północ od granicy opracowania projektu planu, przylegającą do ul. Kanałowej. W zakresie możliwości bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z Trasy Średnicowej uwaga nie zostaje uwzględniona.

IV. W trakcie czwartego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 1 września 2014r. do 24 września 2014r. oraz w ustawowym okresie 14 dni po jego wyłożeniu nie wpłynęły żadne uwagi do ustaleń projektu planu.