

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Przelot w Toruniu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) w związku z art. 17 pkt 14, przedstawia się listę nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Przelot w Toruniu, wyłożonego do publicznego wglądu.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Torunia – Rada Miasta Torunia postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Uwaga nr 1 – składający:

- a) **wg listy obecności (17.05.2012r. w czasie dyskusji publicznej):** R. Prusiński zam. Toruń, I. Szmigiel zam. Toruń, M. Woźniak zam. Toruń, M. Trynka zam. Toruń, M. Szmigiel zam. Toruń, J. Nowicka zam. Toruń, St. Nowicki zam. Toruń, P. Grzesiuk zam. Toruń, I. Melnicka zam. Toruń, A. Jezierska zam. Toruń,
- b) **wg podpisów pod pismem z dnia 05.06.2012r.:** P. Grzesiuk zam. Toruń, A. Jezierska zam. Toruń, I. Melnicka zam. Toruń, P. Głocki zam. Toruń, K. Nesterowicz zam. Toruń, B. Golubska zam. Toruń, St. Nowicki zam. Toruń, J. Nowicka zam. Toruń, Zb. Trynka zam. Toruń, M. Majewska - Trynka zam. Toruń, G. Jagodziński zam. Toruń, K. Lasecka zam. Toruń, M. Woźniak zam. Toruń, J. Bojanowski zam. Toruń, M. Szkodziński zam. Toruń, J. Zakierska zam. Toruń, R. Stasiorowski zam. Toruń, D. Rzczkowska zam. Toruń, D. Kierzyńska zam. Toruń, A. Kierzyńska zam. Toruń, T. Dziedzic zam. Toruń, B. Barczak zam. Toruń, A. Brzosińska zam. Toruń, M. Pawłowski zam. Toruń, M. Kamiński zam. Toruń, Ł. Lewandowski zam. Toruń, R. Prusiński zam. Toruń, Zb. Sadowski zam. Toruń, W. Szmigiel zam. Toruń, M. Kosiński zam. Toruń, R. Kosierska zam. Toruń, S. Czapska zam. Toruń, J. Szmigiel zam. Toruń, I. Szmigiel zam. Toruń, J. Pankowski zam. Toruń, R. Jankowski zam. Toruń, J. Kasprzak zam. Toruń, B. Radziszewski zam. Toruń, M. Szmigiel zam. Toruń.

Składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia podstawowego terenu oznaczonego symbolem 58.14-U1 z „terenów usług” na „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami”. W uzasadnieniu uwagi stwierdzają, iż bezpośrednie sąsiedztwo terenu 58.14-MN/U1 z terenem 58.14-U1 wywoła napięcia i protesty potencjalnych mieszkańców tego pierwszego, podobne protestom mieszkańców ul. Przelot. Natomiast sąsiedztwo terenu 58.14-U1 z terenem 58.14-U2 zawiera skarpe, która stanowi naturalną granicę tych terenów, co uchroni projektowany plan przed kolejnymi – podobnymi temu i poprzednim – wnioskami.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Teren oznaczony symbolem 58.14-MN/U1 położony jest po północnej stronie ul. Przelot i wschodniej stronie ul. Ciekawej.

Zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Przelot w Toruniu przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego

symbolem 58.14-MN/U1 to: „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami”. Jednocześnie wyklucza się na nim lokalizację: stacji demontażu pojazdów, sprzętu gospodarstwa domowego, komputerów, itp. i przetwarzania odpadów powstałych z tego demontażu, obiektów, urządzeń i instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz ze składowaniem, zbieraniem i przeładunkiem odpadów (np. złomowiska) z wyłączeniem gospodarki odpadami powstałymi w trakcie działalności, prowadzonej w ramach przeznaczenia podstawowego terenu, instalacji i usług funeralnych.

Zgodnie z definicją (zawartą w w/w projekcie planu) pod pojęciem „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami” należy rozumieć możliwość realizacji na jednej działce budowlanej budynku mieszkalnego i budynku usługowego lub jednego budynku łączącego ww. funkcje, przeznaczonych dla funkcji mieszkaniowej właścicieli i drobnych, lokalnych form aktywności gospodarczych. Lokalne formy aktywności gospodarczych nie mogą wywoływać niekorzystnych dla otoczenia natężeń ruchu związanego np. z transportem towarów, znacznego zapotrzebowania na media komunalne, odprowadzania agresywnych ścieków i wytwarzania niebezpiecznych odpadów.

Teren oznaczony symbolem 58.14-U1 położony jest na północ od terenu omawianego wyżej. Jego obsługę komunikacyjną zabezpieczają projektowane drogi /ulice/ publiczne klasy dojazdowej /58.14-KD(D)1 i 58.14-KD(D)2/.

Zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Przelot w Toruniu przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem 58.14-U1 to: „tereny usług”, przeznaczenie dopuszczalne zaś to: funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością usługową, składy, magazyny, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne. Jednocześnie na omawianym terenie wyklucza się lokalizację: stacji demontażu pojazdów, sprzętu gospodarstwa domowego, komputerów, itp. i przetwarzania odpadów powstałych z tego demontażu, obiektów, urządzeń i instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz ze składowaniem, zbieraniem i przeładunkiem odpadów (np. złomowiska), z wyłączeniem gospodarki odpadami powstałymi w trakcie działalności usługowej i produkcyjnej, prowadzonej w ramach przeznaczenia podstawowego terenu, instalacji związanych z usługami funeralnymi, funkcji chronionych.

Zgodnie z definicją (zawartą w w/w projekcie planu) pod pojęciem „funkcji mieszkaniowej integralnie związanej z prowadzoną działalnością usługową” należy rozumieć tylko jeden lokal mieszkalny właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (jeśli działalność wymaga całodobowego nadzoru) - na działce wspólnej z obiektem o określonym przeznaczeniu podstawowym, zaś „funkcje chronione” to usługi z zakresu oświaty i wychowania związane z wielogodzinnym lub stałym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej, hospicja, itp..

W celu minimalizacji ewentualnych konfliktów wprowadzono stosowne zapisy m.in. w brzmieniu:

a) dla terenu 58.14-MN/U1:

- nakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony dróg publicznych (ul. Przelot i ul. Ciekawej), a w przypadku lokalizacji funkcji usługowej w odrębnym budynku – nakaz jego lokalizacji w tylnej części działki budowlanej od strony terenów oznaczonych symbolami: 58.14-U1 i 58.14-KD(D)2,
- ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
- dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

b) dla terenu 58.14-U1:

- ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
- nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2,0 m od strony terenu oznaczonego symbolem 58.14-MN/U1,
- dla otwartych placów składowych - nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2,0 m.

Zarówno tereny: 58.14-MN/U1, 58.14-U1 jak i tereny: 58.14-(KD(D)1 i 58.14-KD(D)2 – nie należą do żadnej z osób składających uwagi. Stanowią bowiem własność Gminy Miasta Toruń.

Zastrzeżenia zawarte w piśmie a dotyczące ewentualnych napięć i protestów potencjalnych mieszkańców terenu oznaczonego symbolem 58.14-MN/U1 w związku z przeznaczeniem pod usługi terenu o symbolu 58.14-U1 – nie znajdują uzasadnienia. Każdy nowy nabywca działki mieszkaniowo – usługowej (MN/U) ma możliwość zapoznania się z przeznaczeniem terenów przyległych. Zatem decyzję o nabyciu działki, w tym obszarze, podejmuje w pełni świadomie, zgadzając się na uwarunkowania wynikające z przeznaczenia terenów otaczających.

Proponowana, w piśmie, zmiana przeznaczenia terenów usług (58.14-U1) na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, nie gwarantuje uniknięcia protestów i napięć potencjalnych mieszkańców kolejnego terenu wobec przeznaczenia pod usługi obszaru sąsiedniego o symbolu 58.14-U2.

Ustalając przeznaczenie omawianych terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania brano pod uwagę w szczególności: wymagania ład przestrzennego, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego.

Uwaga 2 – składający:

- wg listy obecności (17.05.2012r. w czasie dyskusji publicznej):** R. Prusiński zam. Toruń, I. Szmigiel zam. Toruń, M. Woźniak zam. Toruń, M. Trynka zam. Toruń, M. Szmigiel zam. Toruń, J. Nowicka zam. Toruń, St. Nowicki zam. Toruń, P. Grzesiuk zam. Toruń, I. Mełnicka zam. Toruń, A. Jezierska zam. Toruń,
- wg podpisów pod pismem z dnia 05.06.2012r.:** P. Grzesiuk zam. Toruń, A. Jezierska zam. Toruń, I. Mełnicka zam. Toruń, P. Głocki zam. Toruń, K. Nesterowicz zam. Toruń, B. Golubska zam. Toruń, St. Nowicki zam. Toruń, J. Nowicka zam. Toruń, Zb. Trynka zam. Toruń, M. Majewska - Trynka zam. Toruń, G. Jagodziński zam. Toruń, K. Lasecka zam. Toruń, M. Woźniak zam. Toruń, J. Bojanowski zam. Toruń, M. Szkodziński zam. Toruń, J. Zakierska zam. Toruń, R. Stasiorowski zam. Toruń, D. Rzeczkowska zam. Toruń, D. Kierzyńska zam. Toruń, A. Kierzyńska zam. Toruń, T. Dziedzic zam. Toruń, B. Barczak zam. Toruń, A. Brzosińska zam. Toruń, M. Pawłowski zam. Toruń, M. Kamiński zam. Toruń, Ł. Lewandowski zam. Toruń, R. Prusiński zam. Toruń, Zb. Sadowski zam. Toruń, W. Szmigiel zam. Toruń, M. Kosiński zam. Toruń, R. Kosierska zam. Toruń, S. Czapska zam. Toruń, J. Szmigiel zam. Toruń, I. Szmigiel zam. Toruń, J. Pankowski zam. Toruń, R. Jankowski zam. Toruń, J. Kasprzak zam. Toruń, B. Radziszewski zam. Toruń, M. Szmigiel zam. Toruń.

Składający uwagę wnoszą o takie przeprojektowanie drogi 58.14-KD(D)1, aby od strony północno wschodniej łączyła się z projektowaną drogą KD(Z)2 i stanowiła jej część. Takie rozwiązanie zapewni szeroki dostęp do terenów 58.14-U2 oraz 6.14-U5, które są terenami usług. Ponadto wnioskowane rozwiązanie uczyni projekt tańszym, ponieważ zamiast dwóch dróg: KD(D)1 i odcinka KD(Z)2 w części przechodzącej przez środek osiedla, powstanie tylko jedna droga KD(Z)2. Nowa trasa drogi KD(Z)2 omijając osiedle mieszkaniowe zapewni

większe bezpieczeństwo mieszkańcom osiedla. Nowe rozwiązanie nie wprowadza konieczności wycinki kilkudziesięciu, a być może stu kilkudziesięciu dorodnych drzew w parku przy ul. Przelot oraz uchroni mieszkańców od zagrożeń jak to czyni aktualny plan.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Przedmiotem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Przelot w Toruniu jest obszar położony wyłącznie w granicach określonych w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu. Bezprzedmiotowe są zatem wszelkie zmiany dotyczące terenów zlokalizowanych poza ściśle wyznaczonymi granicami opracowania.

Planowane rozwiązania układu komunikacyjnego zapewniają prawidłową obsługę wydzielonych terenów i zostały sklasyfikowane jako dojazdowe, z uwzględnieniem zasad klasyfikacji układu ulicznego w odniesieniu do pełnionych funkcji komunikacyjnych.

Czynnikami różnicującymi klasy ulic jest zasięg powiązań w skali miasta. Poza funkcjami komunikacyjnymi ulice pełnią również inne funkcje w tym: stanowią istotny element przestrzennej kompozycji miasta a także umożliwiają prowadzenie uzbrojenia inżynierskiego. Klasa ulicy jest podstawą określenia wymogów rozwiązania technicznego (parametrów geometrycznych i wyposażenia ulicy), dostępności jezdni oraz dopuszczalnego stopnia wykorzystania przepustowości, ewentualnie wymaganego poziomu swobody ruchu.

Wnioskowane, przez składających uwagę, propozycje zmian w klasyfikacji projektowanych ulic - nie znajdują uzasadnienia funkcjonalnego, przestrzennego ani ekonomicznego.

Argument o oszczędnościach wynikających z rezygnacji z projektowanej drogi dojazdowej jest bezprzedmiotowy. Zmiana przebiegu projektowanej drogi zbiorczej KD(Z)2 z proponowaną przez wnioskujących zmianą klasyfikacji drogi o symbolu 58.14-KD(D)1 wiązać się będzie z dużymi kosztami wykupu prywatnych gruntów na terenach o innym, niż komunikacyjne, przeznaczeniu. Wartość tych gruntów wzrosła bowiem w związku z ustaleniami obowiązujących na obszarze jednostki urbanistycznej „Grębocin Nad Strugą” – planów.

Ponadto przebieg jednej z ważniejszych tras komunikacyjnych obsługujących tą część miasta, z niewielkimi modyfikacjami, określony został już w planie ogólnym miasta Torunia z 1986r. i potwierdzony ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” z 2006r. Proponowana zmiana przebiegu omawianej drogi zbiorczej nie eliminuje ewentualnych napięć społecznych, ponieważ ta część miasta to w przewadze grunty własności prywatnej a ewentualnie nowy przebieg drogi miałby miejsce po terenach, na których w żadnym z opracowań planistycznych nie rezerwowano dotąd gruntów pod jej przebieg.

Planowany przebieg drogi KD(Z)2 wyznaczony został od strony południowej przy granicy z terenami kolejowymi linii nr 27 i omija „osiedla” mieszkaniowe (ok. 16 domów zrealizowanych na odcinku ul. Przelot). Proponowany, przez składających uwagę, nowy przebieg drogi KD(Z)2 nie ominie planowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni urządzonej, powodując jednocześnie uzasadnione roszczenia odszkodowawcze ze strony właścicieli gruntów.