

Załącznik nr 2
do uchwały nr 424/12
Rady Miasta Torunia
z dnia 22 listopada 2012r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Torunia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Szosa Chełmińska, Podgórna, Legionów i Grudziądzka.

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 nie uwzględnia następujących uwag
złożonych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 4.04.2012r.-
7.05.2012r.

1. Składający uwagę: p. Stanisław Żak, zam. w Toruniu.

Uwaga nr 1: dotyczy działki nr geodez. 414 przy ul. Wiązowej 5. Współwłaściciel tej działki wnosi o uwzględnienie w projekcie planu możliwości lokalizacji 2-kondygnacyjnego budynku o funkcji gastronomicznej (pub) w południowej części działki nr 414.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: przebieg obowiązującej linii zabudowy ustalono wyłącznie w północnej i zachodniej części działki nr 414, na podstawie wytycznych Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, w tym budynku o wartości historyczno-kulturowej przy ul. Wiązowej 5. W celu ochrony ekspozycji tego budynku oraz z uwagi na sąsiedztwo drzewa - pomnika przyrody wraz ze strefą jego ochrony – nie jest zasadne wprowadzanie nowej zabudowy w południowej części działki nr 414.

2. Składający uwagę: Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa, z siedzibą w Toruniu.

Uwaga nr 2: dotyczy pozostawienia bez zmian, tj. w istniejących śladach, linii ulic: Legionów, Wybickiego, Lelewela, Małachowskiego, Wiązowej od strony nowych budynków MSM.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: W projekcie planu ustalono minimalną dopuszczoną przepisami szerokość ww. ulic w liniach rozgraniczających. Zasadne są także miejscowe korekty obecnego stanu własności w pasach ul. Lelewela, Małachowskiego i Wiązowej (by w pasie drogi znalazły się wszystkie istniejące przy drodze miejsca postojowe i chodniki). Ze względów funkcjonalnych oraz bezpieczeństwa należy utrzymać przyjęte szerokości dróg.

3. Składający uwagę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Chodkiewicza”, z siedzibą w Toruniu.

Uwagi dotyczą działki nr 686 przy skrzyżowaniu ul. Chodkiewicza i ul. Lelewela.

Uwaga nr 3: sprzeciw wobec proponowanych rozwiązań komunikacyjnych, z uwagi na brak poprawy komunikacji i pozbawienie części nieruchomości, która ma istotne znaczenie dla istnienia i rozwoju Spółdzielni.

Uwaga nr 4: powstała koncepcja wybudowania kolejnego budynku na nieruchomości Spółdzielni. Rozwiązania projektu planu ingerują w prawo własności, nie przyczyniają się do usprawnienia komunikacji, uniemożliwiają Spółdzielni racjonalne wykorzystanie nieruchomości, nie tylko przez konieczność wywłaszczenia części nieruchomości, ale również poprzez wyznaczenie nowej linii zabudowy w sposób uniemożliwiający dalszy rozwój Spółdzielni. Zaznaczona linia zabudowy wzdłuż ul. Chodkiewicza powinna na całej długości tworzyć linię prostą.

Uwaga nr 5: projektowane rozwiązania w sposób nieuzasadniony drastycznie wkraczają w sferę własności.

Uwaga nr 6: wnosi się o odstąpienie od wprowadzania ruchu na ul. Chodkiewicza, wykorzystanie do tego celu ul. Wybickiego.

Uzasadnienie nieuwzględnienia powyższych uwag (nr 3-6):

Kwestionowane przez Spółdzielnię ukształtowanie planowanego układu komunikacyjnego wynika z analiz i opracowań komunikacyjnych wykonanych na potrzeby planu przez biuro projektowe „Kontrakt” Sp. z o. o. Przyjęte ustalenia generują ogółem mniejsze skutki ekonomiczne dla gminy i społeczne dla mieszkańców w porównaniu do rozwiązań ustalonych w latach 2009-2010. Spółdzielnia nie posiada decyzji o warunkach zabudowy dla nowego budynku na działce nr 686.

4. Składający uwagę: mieszkańcy ul. Żelaznej i ul. Wybickiego (137 podpisanych osób)

Uwaga nr 7: dotyczy działek nr 627/5, 627/3 położonych przy ul. Żelaznej 9, 9a oraz działki nr 578/4. Wnosi się o wprowadzenie następujących zapisów: „nakaz utrzymania urządzonych terenów zielonych i rekreacyjnych” lub: „zakaz zabudowy kubaturowej z wyjątkiem lokalizacji zespołów parkingowo-garażowych i nakaz zachowania min. 50% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego”.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Działki nr 627/5, 627/3 są własnością Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, która dla ww. działek ma ustaloną decyzję o warunkach zabudowy. Działka nr 578/4 stanowi pas drogowy ul. Żelaznej i nie ma w jej obrębie terenów zielonych i rekreacyjnych. W tym rejonie w projekcie planu dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej są ustalone jednakowe wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - 25% i ich różnicowanie nie jest zasadne.

5. Składający uwagę: Dingle sp. z o. o. BEARA Sp. Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, reprezentowana przez adwokata Marcina A. Quoos'a z Kancelarii Prawnej we Wrocławiu.

Uwagi dotyczą głównie jednostek planistycznych S1-MW35 i S1KD(G)2, na skraju których położona jest działka nr 104 przy ul. Grudziądzkiej 74-76 i Kościuszki 2 należąca do ww. spółki.

Uwaga nr 8: przeznaczenie terenu objętego projektem planu miejscowego, w sposób niedostateczny zapewnia ochronę konserwatorską obiektów o charakterze zabytkowym.

Uwaga nr 9: w planie powinien zostać wprowadzony wyraźny nakaz instalacji ekranów akustycznych wzdłuż ciągów drogowych lub innych tego rodzaju urządzeń, ponieważ w projekcie niedostatecznie zabezpieczono ochronę mieszkańców przed stałym oddziaływaniem hałasu.

Uwaga nr 10: postulat zmiany zapisu ograniczającego na niekorzyść mieszkańców możliwość zabudowy nieruchomości znajdujących się na terenie objętym planem poprzez umożliwienie zabudowy działek w większym zakresie.

Uwaga nr 11: postulat unikania wprowadzania zróżnicowania w kwestii maksymalnej procentowej zabudowy poszczególnych działek budowlanych, wprowadzenie jednolitych norm w stosunku do wszystkich nieruchomości, o podobnej charakterystyce.

Uwaga nr 12: konieczne jest wprowadzenie wskazania charakteru zieleni, ze szczególnym naciskiem na zadrzewienia.

Uwaga nr 13: wnosi się o wprowadzenie obowiązku nasadzenia drzew o średnicy co najmniej 25 cm, które cechują się dużą odpornością na zanieczyszczenia oraz dużą wartością przyrodniczą i krajobrazową.

Uwaga nr 14: wnosi się o wprowadzenie obowiązku kompensacji powierzchni czynnych biologicznie poprzez wprowadzenie zieleni na płaskie dachy i ściany.

Uwaga nr 15: wnosi się o wprowadzenie obowiązku oczyszczania wód opadowych odprowadzonych ze wszystkich terenów zabudowanych i utwardzanych celem neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji ogólnospławnej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia powyższych uwag (nr 8 – 15):

Projekt planu określa ściśle wszystkie wymagane prawem dziedziny związane z zagospodarowaniem przestrzennym, w tym ochronę obiektów o charakterze zabytkowym - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami. Brak podstaw dla wprowadzania zapisów żądanych w uwagach nr 9, 10, 12 - 14. Zróżnicowanie dla sąsiedniej działki nr 106 i pozostałych działek maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego w jednostce S1-MW35 – wynika ze specyficznego położenia budynku o wartości historyczno - kulturowej na działce nr 106 (w tylnej części). Budynek ten został przez służby konserwatorskie wskazany do zachowania a projekt planu ustala dla całej jednostki typ zabudowy pierzejowej. Obowiązek podczyszczania ścieków pochodzących z powierzchni przeznaczonych dla ruchu i postoju pojazdów przed ich odprowadzeniem do kanalizacji - wynika z obowiązujących przepisów i nie musi być formułowany w ustaleniach planu.

6. Składający uwagę: p.p. Anna i Michał Górscy, zam. w Toruniu.

Uwaga nr 16: protest przeciwko zmianie ulicy Końcowej na ciąg pieszy, z powodu pozbawienia możliwości dojazdu do nieruchomości. Postulat pozostawienia dotychczasowej szerokości tej ulicy.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Uwaga jest bezprzedmiotowa. Projekt planu zapewnia przejezdnosc ul. Końcowej a jej szerokość ustalona w planie jest minimalną dla tej klasy drogi.

7. Składający uwagę: p. Marek Lipiński, zam. w Toruniu.

Uwagi dotyczą działek nr 291, 290/1, 290/2 położonych przy ul. Podgórnej 9, ujętych pod rozbudowę tej ulicy (planowana droga zbiorcza S1-KD(Z)1).

Uwaga nr 17: projekt planu narusza prawo własności (jako właściciela budynku przy ul. Podgórna 9) oraz prowadzi do nierównego traktowania obywateli przez organy administracji samorządowej.

Uwaga nr 18: projekt narusza także ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Uwaga nr 19: wnosi się o zmianę linii zabudowy i granicy pasa drogowego – w sposób pozwalający na zachowanie budynku położonego przy ul. Podgórnej 9.

Od 2007r. p. Lipiński ubiega się o warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie (odtworzeniu) trzykondygnacyjnego budynku frontowego oraz dwukondygnacyjnej oficyny, na cele usługowo-mieszkalne. Planowana zbiorcza droga publiczna w ciągu ulicy Podgórnej w swych liniach rozgraniczających objęła prawie połowę w/w nieruchomości.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: istniejący budynek stoi w odległości poniżej 4 m od krawędzi jezdni ul. Podgórnej, która na tym odcinku wymaga rozbudowy na stronę północną. Jest to newralgiczny odcinek, w bliskości skrzyżowania ul. Podgórnej i Kołłątaja. Ze względów funkcjonalnych, bezpieczeństwa i na podstawie obowiązujących przepisów – zachowanie budynku w obecnym usytuowaniu nie jest zasadne.

W związku z ponownym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w dniach 19.09.2012r.-17.10.2012r.(w niezbędnym zakresie) stwierdza się brak uwag do projektu planu, o których mowa w art. 17 pkt 14 - w związku z czym nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.