

Załącznik nr 2
do uchwały nr 788/14
Rady Miasta Torunia
z dnia 26 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru w rejonie ulic: Popiela i Rusa 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 wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia.

Rada Miasta Torunia postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- Uwagi złożone podczas I wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu w okresie 9.10.2013r. do 7.11.2013r. oraz w ustawowym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu tj. do dnia 21.11.2013r.:

Pismo nr 1 – składający: Mieszkańcy nieruchomości przy ul. Czecha, Lecha, Rusa

Uwaga nr 1.1 dotyczy terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN6 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, infrastruktura techniczna.

Składający uwagę sprzeciwiają się ustaleniom planu dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN6, w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzasadniając uwagę: zbyt małym obszarem aby lokalizować na nim obiekt zabudowy wielorodzinnej, pogorszeniem warunków życia okolicznych mieszkańców, zwiększeniem uciążliwości w związku z wzmożeniem ruchu na ul. Czecha oraz realnym, zdaniem autorów pisma, spadkiem wartości sąsiednich nieruchomości.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN6 – ustalono przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W granicach ww. terenu możliwe jest wydzielenie max dwóch działek budowlanych pod zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą, co w konsekwencji umożliwi realizację 4 lokali mieszkaniowych. Dla dopuszczanej, w granicach terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN6, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej projekt planu ustala parametry zabudowy (wysokość, intensywność zabudowy) takie jak dla zabudowy jednorodzinnej. Jak z powyższego wynika w przypadku lokalizowania, na omawianym terenie, zabudowy wielorodzinnej – ilość lokali mieszkaniowych będzie zbliżona do ilości mieszkań w zabudowie jednorodzinnej. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 79.07-MN6 ma powierzchnię 802m² i kształt geometryczny zbliżony do kwadratu, ze ścięciem narożnym przy istniejącym przejściu pieszym na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Obsługiwany będzie z drogi publicznej – placu do zawracania na zakończeniu ul. Czecha. Istniejące w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojenie terenu zapewnia możliwość podłączenia do wszystkich niezbędnych dla funkcji mieszkaniowej – mediów. Zatem

przedmiotowy teren spełnia wymagania określone w definicji działki budowlanej zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustalenia planu miejscowego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania własności nieruchomości. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, a także ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób.

Wnoszący uwagę nie wykazali naruszenia swojego interesu prawnego, a ustalenia planu dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN6 – nie naruszają ustaleń studium.

Wprowadzenie powyższych regulacji nie przekracza uprawnień organu w zakresie władztwa planistycznego.

Uwaga nr 1.2 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(D)2 – tereny komunikacji - publiczna droga dojazdowa.

Składający uwagę postulują rozważenie zakazu poruszania się ciężkich pojazdów odbierających odpady, gdyż stwarzają one realne zagrożenie dla mieszkańców oraz uciążliwość z uwagi na hałas.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Zakaz poruszania się pojazdów o określonym tonażu po drogach publicznych nie jest przedmiotem ustaleń planu. Zgodnie z §1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych drogą publiczną jest droga /.../, z której może korzystać każdy zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych. Ul. Czecha zaliczona została do kategorii dróg gminnych uchwałą Rady Miasta Torunia nr 22/98 (Dz. U. Woj. Toruńskiego Nr 38/1998).

Uwaga nr 1.3 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MW2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Składający uwagę postulują ustalenie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenu 79.07-MW2 jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze względu na bliskość zabudowy jednorodzinnej.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Nie istnieją przesłanki merytoryczne, aby teren oznaczony symbolem 79.07-MW2 zabudowany sześcioma budynkami wielorodzinnymi zaliczyć w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku do kategorii zabudowy jednorodzinnej. Położenie w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej nie jest przesłanką uzasadniającą takie działanie.

Uwaga nr 1.4 dotyczy ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami: 79.07-MN6 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, infrastruktura techniczna oraz 79.07-US/ZP1 – tereny rekreacji i sportu w zieleni urządzonej.

Składający uwagę wnoszą o wykreślenie § 14 i § 19 dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 79.07-MN6 i 79.07-US/ZP1, wskazując iż ustalenia dotyczące tych terenów powinny określać ich przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie ze studium.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym dokumencie (uchwała Nr 1032/06 z dnia 18 maja 2006r.) w części C – „Kierunki i zasady rozwoju przestrzennego miasta” pkt 2.1 ustalenia formalno-porządkowe i

terminologiczne zawarto wyjaśnienie sposobu realizacji zasad sformułowanych w tym dokumencie, a mianowicie: „Ustalenia zawarte w kolejnych rozdziałach niniejszego Studium określają kierunki działań jakie należy podjąć w celu realizacji przyjętej polityki przestrzennej miasta. Nie są ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów./.../ W stosunku do załączników graficznych „Studium”, zawierających jego ustalenia przyjmuje się następującą interpretację:

- ostateczne ustalenia granic terenów powinno być dokonywane w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub w trakcie przygotowywania decyzji administracyjnych (w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy);
- w studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów tzn., że określone na rysunkach studium przeznaczenie terenu, zdefiniowane określeniem obszaru funkcjonalnego, oznacza przeznaczenie dominujące (ale nie wyłączne) i może być uzupełnione innymi funkcjami wspomagającymi (nie przeciwnymi przeznaczeniu dominującemu) lecz nie prowadzącymi do pogorszenia warunków jego egzystencji./.../

Dla potrzeb Studium wprowadza się poniższe interpretacje:

- obszar funkcjonalny - to część obszaru miasta o określonym, w ustaleniach Studium, przeznaczeniu głównym (dominującym) - „narzucającym” standardy zagospodarowania i użytkowania dla innych funkcji. Integralnym elementem każdego obszaru i terenu funkcjonalnego jest infrastruktura techniczna i społeczna niezbędna dla obsługi danego obszaru lub terenu.”/.../

W pkt 2.3 „Podział miasta na strefy polityki przestrzennej (główne strefy funkcjonalno-przestrzenne) i podstrefy działań oraz obszary i tereny funkcjonalne” ustalono: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego to określenie długofalowego procesu zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej (wizja ewolucji) miasta, wyznaczonych z jednej strony przez cele rozwoju zdefiniowane w przyjętej „Strategii ...”, a z drugiej strony przez możliwości wynikające ze stanu istniejącego.

W Studium przyjęto zasadę określania kierunków zagospodarowania w odniesieniu do wyodrębnionych jednostek ustaleń „dzielnic” poprzez:

- określenie stref polityki przestrzennej (głównych stref funkcjonalno-przestrzennych) i podstref działań, wyodrębnionych na podstawie kryterium oceny stopnia zainwestowania, udziału terenów biologicznie czynnych, w tym wymagających ochrony przed antropopresją i predyspozycji dla rozwoju funkcji miejskich, a także roli poszczególnych obszarów w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta i skali zaangażowania samorządu w ich kształtowaniu;
- określenie obszarów i terenów funkcjonalnych.”/.../

Obszar objęty planem położony jest w strefie polityki przestrzennej Z – strefa zurbanizowana, w podstrefie działań Z1 – zachowania istniejącego układu przestrzennego.

W pkt 2.3.1. „Podział na strefy polityki przestrzennej.” dla strefy zurbanizowanej ustalono:

„/.../ Z - strefa zurbanizowana obejmująca obszary o dominacji zainwestowania miejskiego w różnym stopniu ukształtowania przestrzennego lub obszary przewidziane do urbanizacji. W ramach tej strefy określa się podstawowe przeznaczenie wyodrębnionych obszarów i terenów funkcjonalnych oraz wyznacza obszary i tereny predysponowane do zagospodarowania funkcjami miejskimi. Oznacza to sukcesywną wymianę form zagospodarowania wpływających negatywnie na otoczenie na terenach zabudowanych i rozwój struktur miejskich na określonych ustaleniami obszarach.”/.../

W pkt 2.3.2. „Podział na podstrefy działań” dla podstrefy Z1 ustalono:

„/.../ Z.1 - podstrefa zachowania istniejącego układu przestrzennego.

Niniejszą podstrefą objęto tereny o wykształconym układzie przestrzennym i zakończonym - w podstawowych elementach - procesie zagospodarowania.

Oznacza to, że wszelkie działania inwestycyjne, remontowe i eksploatacyjne muszą być generalnie podporządkowane:

- istniejącemu układowi przestrzennemu, bez zasadniczych zmian przeznaczenia terenów, które spowodowałyby zwiększenie uciążliwości dla funkcji podstawowej określonej ustaleniem obszaru lub terenu funkcjonalnego,
- podnoszeniu standardów użytkowania obszaru, w tym zwłaszcza w zakresie „dobrobytu” lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej, urządzenia ulic, zagospodarowania zieleni itp.

Dopuszcza się ewentualne korekty uzupełniającego układu drogowego, wynikające z uwarunkowań lokalizacji elementów podstawowego układu komunikacyjnego.

W zależności od lokalnych uwarunkowań dopuszcza się wymianę lub rozbudowę i przebudowę istniejących budynków lub budowli oraz budowę nowych na wolnych działkach budowlanych. Wskazuje się na potrzebę wyeliminowania drogą techniczną bądź technologiczną lub poprzez zmianę sposobu dotychczasowego użytkowania - dla funkcji stwarzających uciążliwość i pogarszających standardy użytkowania terenów przyległych, a także wprowadzających ograniczenia w funkcjonowaniu dotychczasowych form użytkowania, zgodnych z przeznaczeniem głównym obszaru lub terenu.”/.../

Obszar objęty planem jest obszarem o wykształconym układzie przestrzennym i zakończonym w podstawowych elementach procesie zagospodarowania. Występują tu różne formy użytkowania terenów w postaci: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obiektów i pawilonów handlowych, ogólnodostępnej zieleni urządzonej (park osiedlowy), a także dróg publicznych, ciągów pieszych, dojazdów do poszczególnych budynków. Fakt, iż zaliczono omawiane obszary do określonych obszarów funkcjonalnych, nie oznacza likwidacji wszystkich form użytkowania terenów nie odpowiadających pojęciu zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej. Uwaga dotycząca wskazania terenów oznaczonych symbolami: 79.07-MN6 i 79.07-US/ZP1 jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie znajduje uzasadnienia merytorycznego. Zgodnie bowiem z tokiem rozumowania wnioskujących obszar objęty planem powinien zawierać dwa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez elementów warunkujących bądź wspomagających funkcje podstawowe terenów tj. układu komunikacyjnego, usług osiedlowych czy zieleni. Prezentowana przez autorów pisma interpretacja ustaleń studium jest zaprzeczeniem zasad polityki przestrzennej przyjętych w tym dokumencie, zaś ewentualne ustalenia planu odpowiadające takiej interpretacji stanowiłyby naruszenie prawa i zasad określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nr 1.5 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej.

Składający uwagę wnoszą o zmianę ustaleń planu dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN2 w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, tj.: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych. Argumentami uzasadniającymi powyższą jest możliwość uzyskania dodatkowego zysku z reklam.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Sytuowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej reklam, zwłaszcza wielkoformatowych, w celach zarobkowych zakłóca porządek i ład przestrzenny. Tereny te, ze względu na swoje przeznaczenie mogą być zagospodarowane jedynie elementami związanymi z ich podstawowym, ew. dopuszczonymi ustaleniami planu - przeznaczeniem. Liczne przykłady sytuowania reklam na budynkach oraz ogrodzeniach nieruchomości na obszarze miasta stanowią ewidentny przykład wprowadzania dysharmonii w istniejące zagospodarowanie przestrzeni. Zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wynika z potrzeb kształtowania

przestrzeni publicznych i utrzymania ładu przestrzennego. Wprowadzenie powyższych regulacji nie przekracza uprawnień organu w zakresie władztwa planistycznego.

Uwaga nr 1.6 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej.

Składający uwagę wnoszą o zmianę ustaleń planu dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN2 w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, tj. zakaz umieszczania szyldów przekraczających wymiary wskazane w projekcie.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie z definicją szyldu, zawartą w projekcie planu (§3 ust 1 pkt 15), informacja o prowadzonej w budynku działalności, określająca nazwę jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzibę lub miejsce wykonywania czynności, godziny działalności itp., odnosząca się wyłącznie do przedmiotu lub podmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub na danej nieruchomości – nie jest wykluczona ustaleniami planu. W ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN2 wprowadzono zapis: dopuszcza się lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 1 m²/1 budynek oraz tablic informacyjnych. Biorąc pod uwagę fakt, iż w budynku jednorodzinnym można sytuować usługi o nieprzekraczalnej powierzchni stanowiącej jedynie 30% powierzchni budynku, należy stwierdzić, iż dopuszczona ustaleniami planu powierzchnia szyldu jest wystarczająca dla umieszczenia na niej niezbędnych informacji określonych w ww. definicji.

Określenie maksymalnej powierzchni szyldów wynika z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej i wymagań ładu przestrzennego. Wprowadzenie powyższych regulacji nie przekracza uprawnień organu w zakresie władztwa planistycznego.

Uwaga nr 1.7 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej, w zakresie treści § 11 pkt 6 lit. h.

Uwaga dotyczy treści § 11 pkt 6 lit. h odnoszącego się do adaptacji garaży istniejących w pierzei ul. Czecha. Składający uwagę wskazują, iż treść tego ustalenia nie do końca jest zrozumiała wobec zaawansowanych negocjacji w przedmiocie ustanowienia na każdym z garaży odrębnego prawa własności lokalowej. Podkreślając, iż prawo własności garaży nie jest w żaden sposób powiązane z prawami własności innych nieruchomości na ul. Czecha.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Ustalenie planu wskazujące na możliwości realizacji miejsc do parkowania określa zasady ich lokalizowania w wymienionych w ustaleniach formach, tj. adaptacji garaży istniejących w pierzei ulicy Czecha, jako odkrytych terenowych miejsc postojowych, jako garażu wbudowanego w budynku mieszkalnym oraz garażu wolnostojącego, lub garażu zintegrowanego z budynkiem gospodarczym.

Ustalenie zasady lokalizowania miejsca do parkowania w formie adaptacji garaży istniejących w pierzei ulicy Czecha oznacza możliwość wliczania do bilansu miejsc do parkowania czyli min. 1 miejsce/1 mieszkanie - również miejsc znajdujących się w ww. garażach. Przedmiotem ustaleń planu nie jest stanowienie o prawie własności.

Pismo nr 2 – składający: p. Maciej K. zam. Toruń – złożone w piśmie uwagi dotyczą ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej.

Uwaga nr 2.1

Składający uwagę wnosi o usunięcie z planu zapisu mówiącego o zakazie lokalizacji urządzeń reklamowych. Zakazanie lokalizacji urządzeń reklamowych pozbawi właścicieli nieruchomości dodatkowego zysku /.../.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Sytuowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej reklam, zwłaszcza wielkoformatowych w celach zarobkowych zakłóca porządek i ład przestrzenny. Tereny te, ze względu na swoje przeznaczenie mogą być zagospodarowane jedynie elementami związanymi z ich podstawowym, ew. dopuszczonym ustaleniami planu - przeznaczeniem. Liczne przykłady sytuowania reklam na budynkach oraz ogrodzeniach nieruchomości na obszarze miasta stanowią ewidentny przykład wprowadzania dysharmonii w istniejące zagospodarowanie przestrzeni. Zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wynika z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i utrzymania ładu przestrzennego. Wprowadzenie powyższych regulacji nie przekracza uprawnień organu w zakresie władztwa planistycznego.

Uwaga nr 2.2

Składający uwagę wnosi o usunięcie z planu zapisu mówiącego o zakazie lokalizacji szyldów przekraczających wymiary wskazane w projekcie. Wnioskujący planuje otwarcie Kancelarii Adwokackiej, a ustalony zakaz nie przysłuży się do prawidłowego oznakowania nieruchomości i nie jest uzasadniony żadnymi względami /.../.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie z definicją szyldu, zawartą w projekcie planu, informacja o prowadzonej w budynku działalności, określająca nazwę jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzibę lub miejsce wykonywania czynności, godziny działalności itp., odnosząca się wyłącznie do przedmiotu lub podmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub na danej nieruchomości – nie jest wykluczona ustaleniami planu. W ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN2 wprowadzono zapis: dopuszcza się lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 1 m²/1 budynek oraz tablic informacyjnych. Biorąc pod uwagę fakt, iż w budynku jednorodzinnym można sytuować usługi o nieprzekraczalnej powierzchni stanowiącej jedynie 30% powierzchni budynku, należy stwierdzić iż dopuszczona ustaleniami planu powierzchnia szyldu jest wystarczająca dla umieszczenia na niej niezbędnych informacji określonych w ww. definicji.

Pismo nr 3 – składający: p. Jerzy i Teresa J. zam. Toruń – złożone w piśmie uwagi dotyczą ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-U1 – przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej z zakresu: administracji, oświaty, handlu detalicznego, gastronomii, kultury, innych usług dla ludności (np. poradnie medyczne) itp., przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością gospodarczą, z zastrzeżeniem: dopuszczona funkcja mieszkaniowa wyłącznie jako funkcja realizowana w oparciu o prawomocne, w dniu podjęcia niniejszej uchwały, decyzje administracyjne, infrastruktura techniczna.

Uwaga nr 3.1

Składający uwagę wnoszą o wykreślenie zapisu: „zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych” (§ 15 pkt. 5b) ponieważ uniemożliwi on zainstalowanie na terenie nieruchomości odpowiedniej informacji wizualnej o rodzajach prowadzonych działalności. Konieczność zamieszczenia takiego urządzenia spowodowana jest zasłonięciem nieruchomości ekranami akustycznymi od strony realizowanej trasy średnicowej;

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Pojęcie urządzenia reklamowego nie jest tożsame z pojęciem szyldu. Ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych umożliwiając jednocześnie

zamieszczenie odpowiedniej informacji wizualnej o prowadzonej działalności – w postaci szyldu.

Zgodnie z definicją zawartą projekcie planu pod pojęciem szyldu należy rozumieć element informacyjny na elewacji budynku o maksymalnej powierzchni określonej w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, określający nazwę jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzibę lub miejsce wykonywania czynności, godziny działalności itp., odnoszący się wyłącznie do przedmiotu lub podmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub na danej nieruchomości.

W związku z wątpliwościami wnioskujących czy możliwe będzie umieszczenie na terenie informacji wizualnej o rodzaju prowadzonych na terenie działalności w formie wolnostojącej (a nie na elewacji budynku) ze względu na utrudnienia widoczności tej informacji wynikające z montażu ekranów akustycznych, uzupełniono definicję „szyldu” o zapis mówiący o możliwości sytuowania szyldów jako elementów wolnostojących.

Uwaga nr 3.2

Składający uwagę wnoszą o wykreślenie zapisu z §15 pkt.6a mówiącego o dopuszczeniu na przedmiotowym terenie funkcji mieszkaniowej integralnie związana z prowadzoną działalnością gospodarczą, wyłącznie jako funkcja realizowana w oparciu o prawomocne, w dniu podjęcia niniejszej uchwały, decyzje administracyjne. Ograniczenie to jest niepotrzebne biorąc pod uwagę fakt, iż w dotychczas obowiązującym mpzp. był zapis o funkcji usługowo mieszkalnej (...) Zapis ten może uniemożliwić w przyszłości wykorzystanie budynku w zależności od potrzeb i zaistniałych sytuacji.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Obowiązujący plan (uchwała Rady Miasta Torunia nr 1069/06 z dnia 13.07.2006r.) ustala zabudowę mieszkaniową jako jedno z przeznaczeń dopuszczalnych dla przedmiotowego terenu. Zgodnie z definicją przeznaczenia dopuszczalnego, określoną w tym planie, pod tym pojęciem należało rozumieć przeznaczenie nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełnia i wzbogaca podstawowe funkcje terenu. Oznaczało to możliwość realizacji lokali mieszkalnych jako uzupełnienia i wzbogacenia podstawowej usługowej funkcji terenu. Wprowadzone ustalenia ograniczające i doprecyzowujące zasady i możliwości lokalizacji na tym terenie funkcji mieszkaniowej mają na celu uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia, w tym w szczególności ochrony przed hałasem. Stąd też dopuszczono funkcję mieszkaniową integralnie związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą, wyłącznie jako funkcję realizowaną w oparciu o prawomocne, w dniu podjęcia niniejszej uchwały, decyzje administracyjne.

Uwaga nr 3.3

Składający uwagę wnoszą o jednoznaczne określenie alternatywnego dojazdu do nieruchomości położonej przy ul. Wybickiego 62, 62A, 64 i 64A od strony ul. Popiela. Ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 79.07-KDx4 spełniłby taką rolę, gdyby jego wykonanie uznano za obligatoryjne. Do tej pory tereny niezagospodarowane w sąsiedztwie nieruchomości wskazanych w pierwszym zadaniu dawały możliwość manewrowania pojazdami i zawracania. Zagospodarowanie terenów wokół bez jednoczesnego ustalenia możliwości wyjazdu z zaplecza dostawczo gospodarczego budynku przy Wybickiego 62 i 62A spowoduje tarasowanie ciągu komunikacyjnego, zwłaszcza w przypadku większych samochodów dostawczych, czy M.P.O.;

Uwaga nie została uwzględniona - uwaga bezprzedmiotowa - wnioskowane rozwiązania uwzględniono w ustaleniach planu wyłożonego do publicznego wglądu

Uzasadnienie

Projekt planu jednoznacznie określa dojazd do terenu 79.07-U1 poprzez zapis: "obsługa komunikacyjna terenu z jezdni ul. Wybickiego oraz poprzez ogólnodostępny ciąg pieszo –

jezdny oznaczony symbolem 79.07-KDx4", który po realizacji trasy średnicowej będzie stanowił alternatywny dojazd do przedmiotowych nieruchomości. Termin realizacji ogólnodostępnego ciągu pieszo – jezdni (79.07-KDx4) nie jest przedmiotem ustaleń planu.

Pismo nr 4 – składający: p. Joanna Jaroszyńska Stowarzyszenie Rowerowy Toruń

Uwaga nr 4.1 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Składający uwagę wnoszą o przeanalizowanie konieczności wprowadzania na terenie oznaczonym symbolem 79.07-MW1 zapisu dopuszczającego grodzenie z terenami oznaczonymi symbolami 79.07-U/KS1 i 79.07-MW6. Grodzenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niekorzystnie wpływa na swobodną komunikację pieszą i rowerową pomiędzy poszczególnymi obszarami. Wskutek grodzenia likwiduje się ciągi piesze, co negatywnie wpływa na dostępność poszczególnych obszarów i zmusza mieszkańców do niepotrzebnego nakładania drogi. Dopuszczenie grodzenia powinno być możliwe tylko i wyłącznie w szczególnych sytuacjach.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Dopuszczenie grodzenia nie oznacza obowiązku jego zastosowania, oznacza możliwość grodzenia jeśli zaistnieją ku temu przesłanki porządkowe lub względy bezpieczeństwa.

Na każdym z terenów występują przesłanki uzasadniające dopuszczenie ogrodzeń, w tym między innymi fakt istnienia ogrodzeń pomiędzy poszczególnymi terenami czy struktura własnościowa terenów.

Uwaga nr 4.2 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MW2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Składający pismo wnoszą o przeanalizowanie konieczności wprowadzania na terenie oznaczonym symbolem 79.07-MW2 zapisu dopuszczającego grodzenie z terenami oznaczonymi symbolami 79.07-US/ZP1, 79.07-MN2 i 79.07-MN6. Uzasadnienie jak dla uwagi nr 4.1.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Dopuszczenie grodzenia nie oznacza obowiązku jego zastosowania, oznacza możliwość grodzenia jeśli zaistnieją ku temu przesłanki porządkowe lub względy bezpieczeństwa.

Na każdym z terenów występują przesłanki uzasadniające dopuszczenie ogrodzeń, w tym między innymi fakt istnienia ogrodzeń pomiędzy poszczególnymi terenami czy struktura własnościowa terenów.

Uwaga nr 4.3 dotyczy ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami: 79.07-MW3, 79.07-MW4, 79.07-MW5 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Składający pismo wnoszą o przeanalizowanie konieczności wprowadzania na terenie oznaczonym symbolem 79.07-MW3, 79.07-MW4, 79.07-MW5 zapisu dopuszczającego grodzenie z terenami oznaczonymi symbolami 79.07-KS1, 79.07-KD(GP)1 i 79.07-U1. Uzasadnienie jak dla uwagi nr 4.1.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Dopuszczenie grodzenia nie oznacza obowiązku jego zastosowania, oznacza możliwość grodzenia jeśli zaistnieją ku temu przesłanki porządkowe lub względy bezpieczeństwa.

Na każdym z terenów występują przesłanki uzasadniające dopuszczenie ogrodzeń, w tym między innymi fakt istnienia ogrodzeń pomiędzy poszczególnymi terenami czy struktura własnościowa terenów.

Uwaga nr 4.4 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MW6 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Składający uwagę wnoszą o wprowadzenie dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MW6 zapisu – „obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla rowerów (stojaki, wiaty itp.) zgodnie z przyjętymi wskaźnikami” oraz przyjęcie wskaźników dla miejsc postojowych dla rowerów na takim samym poziomie co dla samochodów osobowych lub na podstawie wskaźników obowiązujących we Wrocławiu (wg załącznika do pisma). Brak odpowiednich zapisów dla terenów których podstawową funkcją jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna skutkuje niezapewnieniem miejsc parkingowych dla rowerów i tym samym wpływa niekorzystnie na realizację zasad zrównoważonego rozwoju wobec transportu miejskiego. /.../

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

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.

Brak w projekcie planu miejscowego zapisów nakazujących obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla rowerów nie wyklucza możliwości lokalizowania takich miejsc lecz ich realizacja wynikać powinna z rzeczywistych potrzeb, możliwości, w tym ekonomicznych oraz woli mieszkańców lub użytkowników danego terenu. Uwaga nr 4.5 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN6 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, infrastruktura techniczna.

Składający uwagę wnoszą o wprowadzenie dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN6 zapisu – „obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla rowerów (stojaki, wiaty itp.) zgodnie z przyjętymi wskaźnikami” oraz przyjęcie wskaźników dla miejsc postojowych dla rowerów na takim samym poziomie co dla samochodów osobowych lub na podstawie wskaźników obowiązujących we Wrocławiu (wg załącznika do pisma). Uzasadnienie jak dla uwagi nr 4.4.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

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.

Brak w projekcie planu miejscowego zapisów nakazujących obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla rowerów nie wyklucza możliwości lokalizowania takich miejsc lecz ich realizacja wynikać powinna z rzeczywistych potrzeb, możliwości, w tym ekonomicznych oraz woli mieszkańców lub użytkowników danego terenu. Uwaga nr 4.6 dotyczy ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami: 79.07-U1, 79.07-U2, 79.07-U3 - tereny zabudowy usługowej, oraz 79.07-U/KS1 - tereny zabudowy usługowej /.../ z zabudową obsługi komunikacyjnej wyłącznie w formie wielostanowiskowych garaży dla samochodów osobowych.

Składający uwagę wnoszą o wprowadzenie dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-U1, 79.07-U2, 79.07-U3, 79.07-U/KS1 zapisu – „obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla rowerów (stojaki, wiaty itp.) zgodnie z przyjętymi wskaźnikami” oraz przyjęcie wskaźników dla miejsc postojowych dla rowerów na takim samym poziomie co dla

samochodów osobowych lub na podstawie wskaźników obowiązujących we Wrocławiu (wg załącznika do pisma). Uzasadnienie jak dla uwagi nr 4.4.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

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.

Brak w projekcie planu miejscowego zapisów nakazujących obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla rowerów nie wyklucza możliwości lokalizowania takich miejsc lecz ich realizacja wynikać powinna z rzeczywistych potrzeb, możliwości, w tym ekonomicznych oraz woli mieszkańców lub użytkowników danego terenu. Uwaga nr 4.7. dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(GP)1 - tereny komunikacji – publiczna droga główna ruchu przyspieszonego (część).

Składający uwagę wnoszą o wprowadzenie dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(GP)1 zmiany zapisu: „6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: a) chodniki i ścieżki rowerowe” na zapis: ”obowiązek realizacji infrastruktury pieszej oraz rowerowej obsługującej wszystkie źródła i cele podróży”. Infrastruktura techniczna to pojęcie szersze i nie ogranicza się ono wyłącznie do tzw. „ścieżek rowerowych”.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(GP)1 zostały określone Decyzją o Realizacji Inwestycji Drogowej (ZRID) dla zadania pn. „Budowa Trasy Średnicowej Północnej w głównym szkieletowym układzie drogowym miasta na kierunku wschód - zachód na odcinku od trasy mostowej w osi ul. Wschodniej do ul. Szosa Chełmińska (węzeł Wybickiego) - Odcinek od ul. Grudziądzkiej do ul. Szosa Chełmińska” w Toruniu (Decyzja Wojewody Kujawsko-Pomorskiego Nr 4/ZRID/2011 z dnia 7 kwietnia 2011r. oraz Decyzja MTBiGM BOII-1rl/BP-6rl-772-74-1021/11/12 z dnia 29 czerwca 2012r). Geometria przekrojów poprzecznych tej drogi zdefiniowana została w projekcie budowlanym w oparciu o który trwa realizacja inwestycji.

Uwaga nr 4.8 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(GP)1 - tereny komunikacji – publiczna droga główna ruchu przyspieszonego (część).

Składający pismo wnoszą o wydzielenie z terenu oznaczonego na rysunku symbolem 79.07-KD(GP)1 ulicy Wybickiego i przypisanie jej odpowiednich parametrów dostosowanych do klasy drogi.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(GP)1 zostały określone Decyzją o Realizacji Inwestycji Drogowej (ZRID) dla zadania pn. „Budowa Trasy Średnicowej Północnej w głównym szkieletowym układzie drogowym miasta na kierunku wschód - zachód na odcinku od trasy mostowej w osi ul. Wschodniej do ul. Szosa Chełmińska (węzeł Wybickiego) - Odcinek od ul. Grudziądzkiej do ul. Szosa Chełmińska” w Toruniu (Decyzja Wojewody Kujawsko-Pomorskiego Nr 4/ZRID/2011 z dnia 7 kwietnia 2011r. oraz Decyzja MTBiGM BOII-1rl/BP-6rl-772-74-1021/11/12 z dnia 29 czerwca 2012r). Zgodnie z załącznikami graficznymi do ww. decyzji ul. Wybickiego na przedmiotowym odcinku stanowi jedynie dojazd do nieruchomości położonych przy ul.

Wybickiego 62-64, dodatkowo wzdłuż trasy średnicowej zaprojektowano ekrany akustyczne zamykające możliwość dalszego przebiegu ulicy.

Uwaga nr 4.9 dotyczy ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami: 79.07-KD(D)1 (ulice: Rusa i Popiela), 79.07-KD(D)2 (ul. Czecha) i 79.07-KD(D)3 (ul. Lecha) – tereny komunikacji – publiczne drogi dojazdowe.

Składający uwagę wnoszą o wykreślenie w zapisach planu minimalnych szerokości dla jezdni i chodników dla terenów oznaczonych symbolami: 79.07-KD(D)1 (ulice: Rusa i Popiela), 79.07-KD(D)2 (ul. Czecha) i 79.07-KD(D)3 (ul. Lecha). Parametry dróg publicznych regulują zapisy Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie Dz.U.1999.43.430. Zaproponowane szerokości chodników nie są zgodne z treścią rozporządzenia oraz ze stanem faktycznym (np. szerokość chodników przy ul. Popiela)

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Jednym z obligatoryjnych ustaleń planu jest określenie dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu. W odniesieniu do układu komunikacyjnego parametry te dotyczą m.in. klasyfikacji ulic oraz szerokości pasa jezdni i chodników.

Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie zawiera określenie minimalnych parametrów dróg publicznych, co oznacza iż w zależności od lokalnych uwarunkowań możliwe jest zastosowanie większych niż wskazane w rozporządzeniu. Ustalenia planu w odniesieniu do minimalnej szerokości jezdni, czy minimalnej szerokości jednego chodnika mają na celu zdefiniowanie przekrojów poprzecznych poszczególnych dróg w przypadku ich remontów lub modernizacji. Zaproponowane minimalne szerokości chodników zgodne są z treścią rozporządzenia.

Uwaga nr 4.10 dotyczy ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami: 79.07- Kx1 i 79.07-Kx2 - tereny komunikacji – ogólnodostępne ciągi piesze.

Składający uwagę wnoszą o wprowadzenie dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 79.07- Kx1 i 79.07-Kx2 zmiany zapisu: „1) przeznaczenie: a) podstawowe – tereny komunikacji – ogólnodostępne ciągi piesze, na „ogólnodostępne ciągi pieszo-rowerowe”.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Analizując strukturę funkcjonalno-przestrzenną, schemat układu komunikacyjnego obsługującego obszar objęty planem, a także uwzględniając bezpieczeństwo pieszych - nie znaleziono uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowych ciągów rowerowych na ww. terenach.

Pismo nr 5 – składający: p. Andrzej Sz. i p. Stanisława S.-Sz. zam. Toruń

Uwaga nr 5.1

Składający pismo wnoszą o wykreślenie § 3.1 pkt 10 oraz wykreślenie z pozostałych paragrafów przepisów ogólnych „Projektu...” rozdział 1. – uzasadniając to realnym ryzykiem powstawania nadużyć w zagospodarowaniu terenu – dotyczy zwłaszcza terenów zielonych – często stosowanym przez inwestorów. Trudna droga egzekwowania oraz przeprowadzenie postępowania dowodowego naruszenia przepisów odrębnych.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Ustalenia § 3 zawierają definicje pojęć użytych w ustaleniach planu, niezdefiniowanych w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, wprowadzonych w celu wyeliminowania ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych w toku realizacji ustaleń planu. § 3 ust. 1 pkt 10

zawiera definicję pojęcia „element wyposażenia parku” w brzmieniu: „należy przez to rozumieć: urządzenia rekreacyjne dostosowane do potrzeb osób w różnym wieku (m.in. dzieci, osób starszych), ścieżki spacerowe z towarzyszącymi elementami służącymi potrzebom rekreacji i wypoczynku (np. miejsca odpoczynku, oświetlenie, tablice informacyjne itp.)”. Argumenty uzasadniające wniesienie powyższej uwagi nie odnoszą się do zakresu przedmiotowego aktu prawa miejscowego jakim jest plan, zaś uwaga nie znajduje uzasadnienia merytorycznego.

Uwaga nr 5.2

Składający pismo kwestionują zapisy i wnoszą o dopisanie w § 3.1 pkt 17 „wg wskaźnika z przeprowadzonej przez UMT analizy istniejącej bazy parkingowej opracowanej 02.05/2011”. W uzasadnieniu uwagi autorzy pisma wskazują, że analiza istniejącej infrastruktury bazy parkingowej wykazała, że ilość zarejestrowanych pojazdów przypadających na 1 miejsce postojowe dla Chełmińskiego Przedmieścia wynosi 2.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Ustalenia §3 zawierają definicje pojęć użytych w ustaleniach planu, niezdefiniowanych w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, wprowadzonych w celu wyeliminowania ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych w toku realizacji ustaleń planu. §3 ust. 1 pkt 17 zawiera definicję pojęcia „działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych na terenach przyległych” w brzmieniu: „należy przez to rozumieć usługi o uciążliwym charakterze, których prowadzenie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak np.: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki przed budynkami mieszkalnymi) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie dużych ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.” Uzasadniając wniesienie powyższej uwagi, autorzy pisma powołują się na analizę istniejącej infrastruktury bazy parkingowej. Wniesiona uwaga nie znajduje uzasadnienia merytorycznego, gdyż nie dotyczy zdefiniowanego pojęcia. Jak wynika z analizy literalnej treści uzasadnienia do złożonej uwagi wnoszącym pismo chodzi o kwestie wskaźnika miejsc do parkowania. Definicję pojęcia „minimalnej liczbie miejsc do parkowania” zawiera §3 ust. 1 pkt 18 w brzmieniu: „należy przez to rozumieć obowiązek realizacji minimalnej ilości miejsc postojowych, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku realizacji obiektów z jego zakresu), obliczonej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika.” Wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania lub o braku potrzeby jej określania zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi. Proponowane dopisanie ustalenia z powołaniem materiałów analitycznych nie stanowiących obowiązującego prawa miejscowego byłoby naruszeniem prawa, w szczególności w zakresie „Zasad techniki prawodawczej”.

Uwaga nr 5.3

Składający pismo kwestionują zapisy i wnoszą o wykreślenie z § 3.1 pkt 22 „pojazdów obsługi technicznej i eksploatacyjnych infrastruktury technicznej”. W uzasadnieniu wnoszący uwagę nie wyrażają zgody, aby pojazdy np. MPO ośmiokrotnie przekraczały dopuszczalne obciążenie ul. Czecha czego skutkiem są postępujące naruszenia konstrukcji budynków jednorodzinnych powodujące liczne zagrożenia dla infrastruktury technicznej.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Ustalenia §3 zawierają definicje pojęć użytych w ustaleniach planu, niezdefiniowanych w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, wprowadzonych w celu wyeliminowania ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych w toku realizacji ustaleń planu. § 3 ust. 1 pkt 22 zawiera definicję pojęcia „ogólnodostępnych (ciągach pieszo-jezdnym, ciągach pieszych)” w brzmieniu: „należy przez to rozumieć dostępność do ciągu nie limitowaną żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, opłatami za przejazd lub wstęp itp.” Uzasadniając wniesienie powyższej uwagi, autorzy pisma nie wyrażają zgody, aby pojazdy np. MPO ośmiokrotnie przekraczały dopuszczalne obciążenie ul. Czecha i wnoszą o wykreślenie słów: „pojazdów obsługi technicznej i eksploatacyjnych infrastruktury technicznej”. Jak z powyższego wynika zastosowana definicja nie zawiera omawianych określeń. Zgłoszona uwaga odnosi się prawdopodobnie do pojęcia zdefiniowanego § 3 ust. 1 pkt 23 „awaryjnej obsłudze komunikacyjnej” w brzmieniu: „należy przez to rozumieć możliwość dojazdu samochodów służb awaryjnych bądź technicznych (np. karetek pogotowia, straży pożarnej, pojazdów obsługi technicznej i eksploatacyjnej infrastruktury technicznej itp.)”. Jak wynika z analizy literalnej treści uzasadnienia do złożonej uwagi wnoszącym pismo chodzi o kwestie obsługi komunalnej ul. Czecha pojazdami technicznymi w szczególności wywozącymi odpady, których ładowność przekracza dopuszczalne obciążenie jezdni ulicy. Zakaz poruszania się pojazdów o określonym tonażu po drogach publicznych nie jest przedmiotem ustaleń planu. Zgodnie z §1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych drogą publiczną jest droga /.../, z której może korzystać każdy zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych. Ul. Czecha zaliczona została do kategorii dróg gminnych uchwałą Rady Miasta Torunia nr 22/98 (Dz. U. Woj. Toruńskiego Nr 38/1998).

Uwaga nr 5.4 dotyczy terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN6 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, infrastruktura techniczna.

Składający pismo kwestionują zapisy i wnoszą o wykreślenie § 14 pkt 1 lit. b jako naruszającego ustalenia studium.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym dokumencie (uchwała Nr 1032/06 z dnia 18 maja 2006r.) w części C – „Kierunki i zasady rozwoju przestrzennego miasta” pkt 2.1 ustalenia formalno-porządkowe i terminologiczne zawarto wyjaśnienie sposobu realizacji zasad sformułowanych w tym dokumencie, a mianowicie: „Ustalenia zawarte w kolejnych rozdziałach niniejszego Studium określają kierunki działań jakie należy podjąć w celu realizacji przyjętej polityki przestrzennej miasta. Nie są ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów./.../ W stosunku do załączników graficznych „Studium”, zawierających jego ustalenia przyjmuje się następującą interpretację:

- ostateczne ustalenia granic terenów powinno być dokonywane w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub w trakcie przygotowywania decyzji administracyjnych (w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy);
- w studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów tzn., że określone na rysunkach studium przeznaczenie terenu, zdefiniowane określeniem obszaru funkcjonalnego, oznacza przeznaczenie dominujące (ale nie wyłączne) i może być uzupełnione innymi funkcjami wspomagającymi (nie przeciwnymi przeznaczeniu dominującemu) lecz nie prowadzącymi do pogorszenia warunków jego egzystencji./.../

Dla potrzeb Studium wprowadza się poniższe interpretacje:

- obszar funkcjonalny - to część obszaru miasta o określonym, w ustaleniach Studium, przeznaczeniu głównym (dominującym) - „narzucającym” standardy zagospodarowania i użytkowania dla innych funkcji. Integralnym elementem każdego obszaru i terenu funkcjonalnego jest infrastruktura techniczna i społeczna niezbędna dla obsługi danego obszaru lub terenu.”/.../

W pkt 2.3 „Podział miasta na strefy polityki przestrzennej (główne strefy funkcjonalno-przestrzenne) i podstrefy działań oraz obszary i tereny funkcjonalne” ustalono: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego to określenie długofalowego procesu zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej (wizja ewolucji) miasta, wyznaczonych z jednej strony przez cele rozwoju zdefiniowane w przyjętej „Strategii ...”, a z drugiej strony przez możliwości wynikające ze stanu istniejącego.

W Studium przyjęto zasadę określania kierunków zagospodarowania w odniesieniu do wyodrębnionych jednostek ustaleń „dzielnic” poprzez:

- określenie stref polityki przestrzennej (głównych stref funkcjonalno-przestrzennych) i podstref działań, wyodrębnionych na podstawie kryterium oceny stopnia zainwestowania, udziału terenów biologicznie czynnych, w tym wymagających ochrony przed antropopresją i predyspozycji dla rozwoju funkcji miejskich, a także roli poszczególnych obszarów w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta i skali zaangażowania samorządu w ich kształtowaniu;

- określenie obszarów i terenów funkcjonalnych.”/.../

Obszar objęty planem położony jest w strefie polityki przestrzennej Z – strefa zurbanizowana, w podstrefie działań Z1 – zachowania istniejącego układu przestrzennego.

W pkt 2.3.1. „Podział na strefy polityki przestrzennej.” dla strefy zurbanizowanej ustalono:

„/.../ Z - strefa zurbanizowana obejmująca obszary o dominacji zainwestowania miejskiego w różnym stopniu ukształtowania przestrzennego lub obszary przewidziane do urbanizacji. W ramach tej strefy określa się podstawowe przeznaczenie wyodrębnionych obszarów i terenów funkcjonalnych oraz wyznacza obszary i tereny predysponowane do zagospodarowania funkcjami miejskimi. Oznacza to sukcesywną wymianę form zagospodarowania wpływających negatywnie na otoczenie na terenach zabudowanych i rozwój struktur miejskich na określonych ustaleniach obszarach.”/.../

W pkt 2.3.2. „Podział na podstrefy działań” dla podstrefy Z1 ustalono:

„/.../ Z.1 - podstrefa zachowania istniejącego układu przestrzennego.

Niniejszą podstrefą objęto tereny o wykształconym układzie przestrzennym i zakończonym - w podstawowych elementach - procesie zagospodarowania.

Oznacza to, że wszelkie działania inwestycyjne, remontowe i eksploatacyjne muszą być generalnie podporządkowane:

- istniejącemu układowi przestrzennemu, bez zasadniczych zmian przeznaczenia terenów, które spowodowałyby zwiększenie uciążliwości dla funkcji podstawowej określonej ustaleniem obszaru lub terenu funkcjonalnego,

- podnoszeniu standardów użytkowania obszaru, w tym zwłaszcza w zakresie „dozbrojenia” lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej, urządzenia ulic, zagospodarowania zielenią itp.

Dopuszcza się ewentualne korekty uzupełniającego układu drogowego, wynikające z uwarunkowań lokalizacji elementów podstawowego układu komunikacyjnego.

W zależności od lokalnych uwarunkowań dopuszcza się wymianę lub rozbudowę i przebudowę istniejących budynków lub budowli oraz budowę nowych na wolnych działkach budowlanych. Wskazuje się na potrzebę wyeliminowania drogą techniczną bądź technologiczną lub poprzez zmianę sposobu dotychczasowego użytkowania - dla funkcji stwarzających uciążliwość i pogarszających standardy użytkowania terenów przyległych, a

także wprowadzających ograniczenia w funkcjonowaniu dotychczasowych form użytkowania, zgodnych z przeznaczeniem głównym obszaru lub terenu.”/.../

Teren oznaczony symbolem 79.07-MN6 położony jest w obszarze funkcjonalnym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wprowadzenie jako przeznaczenia dopuszczalnego zabudowy wielorodzinnej o ściśle określonych wskaźnikach i parametrach pokrywających się niemal w całości ze wskaźnikami i parametrami określonymi dla przeznaczenia podstawowego – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej nie narusza ustaleń studium. Zgodnie z zasadami kształtowania przestrzeni określonymi dla stref polityki przestrzennej i podstref działań dopuszczenie funkcji mieszkaniowej o określonych wyżej parametrach nie spowoduje zmian istniejącego układu przestrzennego, ani zmiany przeznaczenia terenów powodującej zwiększenie uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren oznaczony symbolem 79.07-MN6 stanowi niezabudowaną działkę budowlaną z zapewnionym dostępem do drogi publicznej oraz niezbędnych sieci infrastruktury technicznej. W zależności od lokalnych uwarunkowań studium dopuszcza budowę nowych budynków na wolnych działkach budowlanych, zaś dopuszczone przeznaczenie nie powoduje zwiększenia uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z definicją zawartą w prawie powszechnie obowiązującym (art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane) pod pojęciem „budynku mieszkalnego jednorodzinnego – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.” Zatem na omawianym terenie możliwa będzie realizacja 2 budynków jednorodzinnych wolnostojących lub w formie bliźniaczej zawierających max 4 lokale mieszkalne. Ewentualna realizacja budynku mieszkalnego zawierającego 5 - 6 mieszkań, o ile zostaną spełnione rygorystyczne parametry określone w ustaleniach planu, nie mieściłaby się w ww. zdefiniowanym pojęciu budynku jednorodzinnego. Stąd też w ustaleniach planu dopuszczono przeznaczenie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Zgodnie z art.6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustalenia planu miejscowego kształtują, wraz z innymi przepisami sposób wykonywania własności nieruchomości. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu do którego ma tytuł prawny, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, a także ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób.

Wnoszący uwagę nie wykazali naruszenia interesu prawnego, a ustalenia planu dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN6 – nie naruszają ustaleń studium.

Wprowadzenie powyższych regulacji nie przekracza uprawnień organu w zakresie władztwa planistycznego.

Uwaga nr 5.5 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-US/ZP1 – tereny rekreacji i sportu w zieleni urządzonej.

Składający pismo kwestionują zapisy i wnoszą o wykreślenie §19 jako naruszającego ustalenia studium

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym dokumencie (uchwała Nr 1032/06 z dnia 18 maja 2006r.) w części C – „Kierunki i zasady rozwoju przestrzennego miasta” pkt 2.1 ustalenia formalno-porządkowe i

terminologiczne zawarto wyjaśnienie sposobu realizacji zasad sformułowanych w tym dokumencie, a mianowicie: „Ustalenia zawarte w kolejnych rozdziałach niniejszego Studium określają kierunki działań jakie należy podjąć w celu realizacji przyjętej polityki przestrzennej miasta. Nie są ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów./.../ W stosunku do załączników graficznych „Studium”, zawierających jego ustalenia przyjmuje się następującą interpretację:

- ostateczne ustalenia granic terenów powinno być dokonywane w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub w trakcie przygotowywania decyzji administracyjnych (w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy);
- w studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów tzn., że określone na rysunkach studium przeznaczenie terenu, zdefiniowane określeniem obszaru funkcjonalnego, oznacza przeznaczenie dominujące (ale nie wyłączne) i może być uzupełnione innymi funkcjami wspomagającymi (nie przeciwnymi przeznaczeniu dominującemu) lecz nie prowadzącymi do pogorszenia warunków jego egzystencji./.../

Dla potrzeb Studium wprowadza się poniższe interpretacje:

- obszar funkcjonalny - to część obszaru miasta o określonym, w ustaleniach Studium, przeznaczeniu głównym (dominującym) - „narzucającym” standardy zagospodarowania i użytkowania dla innych funkcji. Integralnym elementem każdego obszaru i terenu funkcjonalnego jest infrastruktura techniczna i społeczna niezbędna dla obsługi danego obszaru lub terenu.”/.../

W pkt 2.3 „Podział miasta na strefy polityki przestrzennej (główne strefy funkcjonalno-przestrzenne) i podstrefy działań oraz obszary i tereny funkcjonalne” ustalono: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego to określenie długofalowego procesu zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej (wizja ewolucji) miasta, wyznaczonych z jednej strony przez cele rozwoju zdefiniowane w przyjętej „Strategii ...”, a z drugiej strony przez możliwości wynikające ze stanu istniejącego.

W Studium przyjęto zasadę określania kierunków zagospodarowania w odniesieniu do wyodrębnionych jednostek ustaleń „dzielnic” poprzez:

- określenie stref polityki przestrzennej (głównych stref funkcjonalno-przestrzennych) i podstref działań, wyodrębnionych na podstawie kryterium oceny stopnia zainwestowania, udziału terenów biologicznie czynnych, w tym wymagających ochrony przed antropopresją i predyspozycji dla rozwoju funkcji miejskich, a także roli poszczególnych obszarów w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta i skali zaangażowania samorządu w ich kształtowaniu;
- określenie obszarów i terenów funkcjonalnych.”/.../

Obszar objęty planem położony jest w strefie polityki przestrzennej Z – strefa zurbanizowana, w podstrefie działań Z1 – zachowania istniejącego układu przestrzennego.

W pkt 2.3.1. „Podział na strefy polityki przestrzennej.” dla strefy zurbanizowanej ustalono:

„/.../ Z - strefa zurbanizowana obejmująca obszary o dominacji zainwestowania miejskiego w różnym stopniu ukształtowania przestrzennego lub obszary przewidziane do urbanizacji. W ramach tej strefy określa się podstawowe przeznaczenie wyodrębnionych obszarów i terenów funkcjonalnych oraz wyznacza obszary i tereny predysponowane do zagospodarowania funkcjami miejskimi. Oznacza to sukcesywną wymianę form zagospodarowania wpływających negatywnie na otoczenie na terenach zabudowanych i rozwój struktur miejskich na określonych ustaleniami obszarach.”/.../

W pkt 2.3.2. „Podział na podstrefy działań” dla podstrefy Z1 ustalono:

„/.../ Z.1 - podstrefa zachowania istniejącego układu przestrzennego.

Niniejszą podstrefą objęto tereny o wykształconym układzie przestrzennym i zakończonym – w podstawowych elementach - procesie zagospodarowania.

Oznacza to, że wszelkie działania inwestycyjne, remontowe i eksploatacyjne muszą być generalnie podporządkowane:

- istniejącemu układowi przestrzennemu, bez zasadniczych zmian przeznaczenia terenów, które spowodowałyby zwiększenie uciążliwości dla funkcji podstawowej określonej ustaleniem obszaru lub terenu funkcjonalnego,
- podnoszeniu standardów użytkowania obszaru, w tym zwłaszcza w zakresie „dozbrojenia” lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej, urządzenia ulic, zagospodarowania zieleni itp.

Dopuszcza się ewentualne korekty uzupełniającego układu drogowego, wynikające z uwarunkowań lokalizacji elementów podstawowego układu komunikacyjnego.

W zależności od lokalnych uwarunkowań dopuszcza się wymianę lub rozbudowę i przebudowę istniejących budynków lub budowli oraz budowę nowych na wolnych działkach budowlanych. Wskazuje się na potrzebę wyeliminowania drogą techniczną bądź technologiczną lub poprzez zmianę sposobu dotychczasowego użytkowania - dla funkcji stwarzających uciążliwość i pogarszających standardy użytkowania terenów przyległych, a także wprowadzających ograniczenia w funkcjonowaniu dotychczasowych form użytkowania, zgodnych z przeznaczeniem głównym obszaru lub terenu.”/.../

Obszar objęty planem jest obszarem o wykształconym układzie przestrzennym i zakończonym w podstawowych elementach procesie zagospodarowania. Występują tu różne formy użytkowania terenów w postaci: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obiektów i pawilonów handlowych, ogólnodostępnej zieleni urządzonej (park osiedlowy), a także dróg publicznych, ciągów pieszych, dojazdów do poszczególnych budynków. Fakt, iż zaliczono omawiany obszar do określonego obszaru funkcjonalnego, nie oznacza likwidacji wszystkich form użytkowania terenów nie odpowiadających pojęciu zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej. Argument o niezgodności ustaleń planu dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-US/ZP1 z ustaleniami studium i wniosek o zmianę przeznaczenia istniejącego terenu rekreacji i sportu w zieleni urządzonej na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie znajduje uzasadnienia merytorycznego. Zgodnie bowiem z tokiem rozumowania wnioskujących obszar objęty planem powinien zawierać dwa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez elementów warunkujących bądź wspomagających funkcje podstawowe terenów tj. układu komunikacyjnego, usług osiedlowych czy zieleni. Prezentowana przez autorów pisma interpretacja ustaleń studium jest zaprzeczeniem zasad polityki przestrzennej przyjętych w tym dokumencie, zaś ewentualne ustalenia planu odpowiadające takiej interpretacji stanowiłyby naruszenie prawa i zasad określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- Uwagi złożone podczas II wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu w okresie 15.01.2014r. do 7.02.2014r. oraz w ustawowym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu tj. do dnia 21.02.2014r.:

Pismo nr 6 – składający: Spółdzielnia Mieszkaniowa Kopernik, Toruń

Uwaga nr 6.1 dotyczy terenu oznaczonego symbolem 79.07-ZP5 – tereny zieleni urządzonej. Składający pismo wnoszą o zniesienie zakazu obsługi komunikacyjnej z ul. Czecha terenu oznaczonego symbolem 79.07-ZP5 znajdującego się w zasobach S.M.”Kopernik”.

Wnioskujący podkreślają, że ulica Czecha ma status drogi gminnej czyli jest drogą publiczną, a zatem zgodnie z Art. 1. ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych „Drogą publiczną jest droga zaliczona na podstawie niniejszej ustawy do jednej z kategorii dróg, z

której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych”.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

W ustaleniach planu, ze względów funkcjonalnych i przestrzennych, wykluczono możliwość obsługi omawianego terenu z ul. Czecha i określono dla niego zasady obsługi komunikacyjnej z jezdni wskazanej drogi publicznej (ul. Lecha). Istniejąca obsługa terenu parkowego odbywa się z ulicy Lecha w sposób dogodny i nie powodujący utrudnień komunikacyjnych.