

Załącznik nr 2
do uchwały nr 51/15
Rady Miasta Torunia
z dnia 26 marca 2015r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
przy ul. Bema i Gałczyńskiego w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199), 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 złożonych w związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w okresie od 15.12.2014r. do 19.01.2015r.

Rada Miasta Torunia nie uwzględnia następujących uwag:

Uwaga nr 1 wniesiona przez pp. Marlenę i Adama B. zam. w Ciechocinku, dotycząca części działki nr geodez. 13/2 położonej przy ul. Bema 44-60 i działki nr geodez. 14/2 położonej przy ul. Gałczyńskiego 56 (teren oznaczony w projekcie planu symbolem 75.07-U1). Państwo B. są współwłaścicielami w/w działek.

Treść uwagi nr 1:

Zakwestionowanie zapisu §5 pkt 3 lit. b projektu uchwały „w pasie o szerokości 10 m wzdłuż wschodniej granicy terenu (zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a) - nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej (z udziałem drzew gatunków liściastych lub zimozielonych), z uwzględnieniem istniejących drzew”. Ustalona szerokość jest zbyt duża i nie znajduje żadnego uzasadnienia prawnego i faktycznego. Wystarczającym będzie przyjęcie pasa o maksymalnej szerokości 6 m.

Projekt planu nie wyjaśnia jak w/w zapis ma zostać spełniony. Pojęcie „zieleni wielopiętrowa” powinno zostać zdefiniowane tak, aby nasadzenia w praktyce spełniały warunki zapisu w §3.1 pkt 12 „zieleni izolacyjna – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, oddzielającej (w tym także optycznie) tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania”.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Decyzją WAiB.6730.11.192.31.2013.AM.WBx z dnia 19. 02. 2014r. ustalono warunki zabudowy dla inwestycji „budowa budynku handlowo-usługowego z parkingiem terenowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i pylonem reklamowym na działkach nr geodez. 13/2 i 14/2 położonych przy ul. Bema 44-60”. W pkt 2.3.c) tej decyzji ustalono „wzdłuż wschodniej (...) granicy terenu nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej z zachowaniem istniejących drzew o minimalnej szerokości 10 m”. Inwestor nie kwestionował w/w decyzji, w nawiązaniu do jej ustaleń został sformułowany projekt planu (m. in. §5 pkt 3 lit. b).

Pojęcie „zieleni wielopiętrowa” jest ogólnie zrozumiałe w kontekście definicji zawartej w §3 ust.1 pkt 12 projektu planu. Pojęcie to nie było nigdy definiowane w ustaleniach planów miejscowych i nie kwestionowały tego służby Wojewody sprawdzające zgodność zapisów uchwał planistycznych z przepisami odrębnymi.

W dniu 14.01.2015r. inwestor uzyskał decyzję WAiB.6740.13.838.4.2014.IBJ o pozwoleniu na budowę (uprawomocniła się 30.01.2015r.). W zatwierdzonym w/w decyzją projekcie

zagospodarowania terenu budynek handlowo usługowy zaprojektowano w odległości 10 m od wschodniej granicy terenu.

Uwagi nr 2, 3 i 4 wniesione przez p. Adama B. zam. w Ciechocinku, dotyczące terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 75.07-U1. Pan B. jest współwłaścicielem w/w terenu.

Treść uwagi nr 2:

Zastąpienie pojęcia „działki budowlanej” terminem „teren inwestycji złożonej z jednej lub kilku działek ewidencyjnych” we wszystkich postanowieniach dotyczących określenia parametrów zabudowy i zagospodarowania, m.in. w §5 pkt 6 lit. d) i i).

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Pojęcie „działka budowlana” zostało wprowadzone w projekcie planu w oparciu o definicję zawartą w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. Ustalono w w/w ustawie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu odnoszą się właśnie do działki budowlanej.

Treść uwagi nr 3:

Wykreślenie zapisu w §5 pkt 6 lit. j tiret drugi „obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej przy parkingach lokalizowanych na powierzchni terenu, w tym drzew - w ilości nie mniejszej, niż 1 drzewo na 4 miejsca postojowe” oraz nadanie §5 pkt 3 lit. b „w pasie o szerokości 10m wzdłuż wschodniej granicy terenu - nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej (z udziałem drzew gatunków liściastych lub zimozielonych), z uwzględnieniem istniejących drzew” następującego brzmienia „w pasie o szerokości 6m wzdłuż wschodniej granicy terenu ...”.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W pkt 2.3.c) decyzji o warunkach zabudowy ustalono „wzdłuż wschodniej (...) granicy terenu nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej z zachowaniem istniejących drzew o minimalnej szerokości 10 m” a w pkt 2.3.d) „obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej na parkingu lokalizowanym na powierzchni terenu, w tym drzew w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 4 miejsca postojowe”. Inwestor nie kwestionował w/w decyzji, w nawiązaniu do jej ustaleń został sformułowany projekt planu (m. in. § 5 pkt 3 lit. b, § 5 pkt 6 lit. j tiret drugi). W dniu 14.01.2015r. inwestor uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę a w zatwierdzonym tą decyzją projekcie zagospodarowania terenu zaprojektowano budynek handlowo-usługowy w odległości 10 m od wschodniej granicy terenu oraz parking otoczony drzewami.

Treść uwagi nr 4:

Zmiana ustaleń w §5 pkt 6 lit. g na „maksymalna wysokość urządzeń (licząc od poziomu terenu) – maksymalnie 20m, dopuszczalna wysokość pylonów reklamowych – 24m”.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W pkt 2.2.f) decyzji o warunkach zabudowy ustalono m. in. „maksymalną wysokość pylonu reklamowego 11,5 m”. W projekcie zagospodarowania terenu (zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę) zaprojektowano pylon reklamowy o wysokości 11,5m. W § 5 pkt 6 lit. f projektu planu ustalono „maksymalną wysokość budynków i budowli 18m” a w § 5 pkt 6 lit. g – „maksymalną wysokość urządzeń (licząc od poziomu terenu) - 20 m”.