

ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR 1032/06 RADY MIASTA TORUNIA Z DNIA 18 MAJA 2006 r.

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
WRAZ Z ROZSTRZYGNIĘCIEM O SPOSOBIE ICH ROZPATRZENIA
DOTYCZY
PROJEKTU ZMIANY „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
MIASTA TORUNIA”

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

- 1) **Uwaga nr 2** - w części dotyczącej zasad kształtowania zabudowy (teren d. gazowni).

Budlex Invest sp. z o.o. wnosi o zmianę zapisu dla obszaru d. gazowni na (...) „z dopuszczeniem usług o małej uciążliwości, o wysokich walorach architektoniczno - estetycznych, z wykorzystaniem najbardziej wartościowych obiektów d. gazowni” (teren d. gazowni o pow. 3 ha).

Uwaga nie została uwzględniona, utrzymane zostały zapisy dot. kształtowania zabudowy

Uzasadnienie:

Projekt „Studium ...” ustala: Jednostka VIII– Jakubskie Przedmieście.

Strefa polityki przestrzennej zurbanizowana – Z; podstrefa działań 3 – modernizacji i uzupełnień; obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; obszar wskazany jako wymagający przekształceń funkcjonalnych i wymiany zabudowy, ukierunkowanej na wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczalną funkcją usług o wysokich walorach architektoniczno-estetycznych (nawiązujących do form i typu zabudowy wielorodzinnej o wartości historyczno-kulturowej zachowanych w południowej pierzei ul. Lubickiej i wkomponowaniem wartościowych obiektów d. gazowni). Powyższe wynika z przyjętych zasad dot. ochrony krajobrazu kulturowego. Proponowany, przez Budlex, zapis „zawęża” ustalenia projektu studium.

-
- 2) **Uwaga nr 4** - dotyczy zmiany przeznaczenia dz. nr 185 obręb 61.

pp. B. Warta, P. Lewandowski, St. Lewandowski, J. Lewandowski wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu (działka nr 185 obręb 61 położona przy ul. Przy Skarpie 124 pow. 2,7520 ha) z celów leśnych na cele budowlane (zabudowa jednorodzinna) ze względu na: bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy. dz. nr 243 (ul. Przyjaciół); dogodne położenie komunikacyjne (ul. Przy Skarpie), przez środek działki przebiega droga będąca przedłużeniem ul. Przyjaciół; bliskie sąsiedztwo rozbudowującej się części. oś. Kaszczorek; położenie poza terenem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych. Działka stanowi nieużytek, a w części pokryta jest słabym lasem V i VI klasy, nie przedstawiającym większej wartości gospodarczej, ekologicznej ani krajobrazowej; położona poza obszarem wskazanym do objęcia programem „Przystosowania lasów dla potrzeb rekreacji wypoczynku”; poza granicą Obszaru Chronionego Krajobrazu”; projekt Studium zakłada rozbudowę ul. Przy Skarpie.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Projekt „Studium...” ustala: Jednostka XVI – Kaszczorek

Strefa polityki przestrzennej E ekologiczna; podstrefa działań 1 –ochrony i konserwacji – na obszarach leśnych dopuszcza się ekstensywne formy użytkowania rekreacyjnego w postaci ścieżek dydaktycznych, spacerowych i rowerowych oraz urządzonych miejsc wypoczynku.

Wschodnia część działki położona w granicach Obszaru Krajobrazu Chronionego, od zachodu graniczy z lasem uznany za ochronny.

Studium nie przewiduje rozwoju systemu drogowego na omawianym odcinku ul. Przy Skarpie. Dla ul. Przyjaciół (wg m.p.z.p. os. Kaszczorek) nie przewiduje się przedłużenia lecz zmianę funkcji z drogi dojazdowej (KD) na ciąg pieszy (Kx). Działka położona jest w obszarze charakteryzującym się wysokimi walorami krajobrazowymi.

Projekt zmiany studium nie przewiduje rozwoju podstawowego układu komunikacyjnego w obrębie omawianej części zwartego kompleksu leśnego (dotyczy odcinka ul. Przy Skarpie – stanowiącego dukt leśny) Działka położona w obrębie zwartego kompleksu leśnego, stanowiącego część składową Miejskiego Systemu Ekologicznego (elementu

polityki przestrzennej gminy); w żadnym z dotychczasowych opracowań planistycznych nie była przeznaczona na cele budowlane.

Istniejące dukty leśne nie spełniają warunków wymaganych dla dróg publicznych.

Teren nie posiadający sieci infrastruktury technicznej i nie przewidywany do objęcia uzbrojeniem w w/w infrastrukturę.

Wprowadzenie „enklawy” zabudowy mieszkaniowej w zwarty kompleks leśny narusza jedną z podstawowych zasad przyjętych w odniesieniu do struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta: oszczędnej gospodarki zasobami, polegającej na pełniejszym wykorzystaniu już zainwestowanych przestrzeni miejskich w stosunku do ekspansji terytorialnej; zasada ta powinna być realizowana przez wykorzystanie rezerw terenowych w obrębie obszarów zainwestowanych; intensyfikację wykorzystania obszarów zainwestowanych oraz przez ich restrukturyzację (zmiana przeznaczenia, technologii) z poszanowaniem walorów kulturowych i środowiska przyrodniczego.

3) **Uwaga nr 5/2** – dotyczy zniesienia ograniczenia dot. centrów usługowo-handlowych

ECE Projektmanagement Polska Spółka z o.o. wnosi o zniesienia ograniczenia dot. centrów usługowo-handlowych, gdzie wydzielone lokale handlowe sprzedaży detalicznej nie mogą przekraczać pow. sprzedaży: 500 m² – dla jednostki VI Stare Miasto i 1500 m² dla pozostałych obszarów;

Ustalenie to ogranicza swobodę w racjonalnym i ekonomicznym kształtowaniu przestrzeni obiektów handlowo-usługowych.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: Projekt „Studium...” wprowadza następującą definicję centrów handlowo-usługowych:

III-centra handlowo-usługowe, obejmujące zgrupowania punktów (lokali użytkowych) handlowo-usługowych stanowiące całość pod względem techniczno-użytkowym (o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), w których żaden z wydzielonych lokali handlowych sprzedaży detalicznej nie przekracza 1500 m² powierzchni sprzedaży lub 500 m² - w przypadku jednostki VI - Stare Miasto.

Zastosowana definicja jest elementem polityki gminy w odniesieniu do przestrzeni miasta. Określa wskaźniki i zasady zagospodarowania i użytkowania terenów (na podstawie art. 10 ust.2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), z uwzględnieniem wieloaspektowych analiz przestrzeni miasta.

4) **Uwaga nr 5/3** – dotyczy uchylecia postanowienia dot. obowiązku sporządzenia m.p.z.p. po akceptacji przez PMT wniosku inwestora.

ECE Projektmanagement Polska Spółka z o.o. wnosi o uchylenie postanowienia dot. obowiązku sporządzenia m.p.z.p. po akceptacji przez PMT wniosku inwestora.

Uwaga nie została uwzględniona; dokonano jedynie korekty jej treści poprzez wykreślenie słowa „inwestora”.

Uzasadnienie: uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p. rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek prezydenta. Przed podjęciem uchwały prezydent wykonuje stosowne analizy i przygotowuje materiały geodezyjne oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych (zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Realizacja obiektów handlowych nie należy do zadań własnych gminy.

Ustalone w studium obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - określają przestrzenie, na których możliwa będzie ich lokalizacja po sporządzeniu m.p.z.p.; nie są natomiast wskazaniem obowiązku ich realizacji.

Wobec powyższego – bez wcześniejszego wystąpienia przesłanek (np. w postaci wniosku potencjalnego inwestora lub interesu gminy) – nie znajduje uzasadnienia inicjowanie przez ustawowy podmiot (radę lub prezydenta), uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu obejmującego obszar, na którym ma być lokalizowany omawiany obiekt handlowy.

5) **Uwaga nr 6/1** - dotyczy sposobu kształtowania przeznaczenia terenu d. Polchemu, pomiędzy ul. Szosa Bydgoska (od pld.) i bocznica kolejową (od str. pln.).

Bańkowski, Rogalski, Winiarski NESTA-BIS spółka jawna wnoszą o zmianę podziału funkcjonalnego terenu d. Polchemu, pomiędzy ul. Szosa Bydgoska (od pld.) i bocznica kolejową (od str. pln.), będącego własnością firmy,- zgodnie z proponowanym w załączniku graficznym do pisma, z wprowadzeniem nazw: usługi komercyjne, przemysł, tereny składowe oraz: obiekty handlowe wielkopowierzchniowe, usługi komercyjne, przemysł, tereny składowe.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: Projekt „Studium ustala: (dla całości terenu, będącego własnością firmy NESTA-BIS) - obszar funkcjonalny usługowo-produkcyjny ze wskazaniem na możliwość lokalizacji (we wsch. części obszaru) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m². Pojęcie usługowo-produkcyjny zdefiniowane zostało w ustaleniach studium.

Proponowane nazewnictwo odbiega od konwencji przyjętej dla całego elaboratu studium.

Proponowane przeznaczenia mieszczą się w zakresie pojęciowym ustaleń zastosowanych w studium.

- 6) **Uwaga nr 6/3** - dotyczy przeznaczenia terenu pod usługi komercyjne, przemysł, tereny składowe dla obszarów na zach. od d. Polchemu.

Bańkowski, Rogalski, Winiarski NESTA-BIS spółka jawna wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu dla obszarów na zach. od d. Polchemu – na tereny pod usługi komercyjne, przemysł, tereny składowe.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: proponowane przeznaczenia terenu pod usługi komercyjne, przemysł, tereny składowe – narusza ustalenia dot. polityki przestrzennej określone za pomocą stref i podstref, a proponowane nazewnictwo odbiega od konwencji przyjętej dla całego elaboratu studium.

Studium przyjmuje zasadę określania „generalnego” przeznaczenia poszczególnych części miasta poprzez określenie obszarów i terenów funkcjonalnych. Oznacza to możliwość wprowadzania w poszczególnych obszarach i terenach funkcjonalnych innych form użytkowania terenu (funkcji) niż wymienione w nazwie obszaru czy terenu i zdefiniowane w „słowniczku” o ile nie występują przeciwwskazania środowiskowe (środowiska przyrodniczego lub kulturowego), społeczne lub ekonomiczne, wskazujące na możliwość: pogorszenia jakości przestrzeni oraz warunków jej zagospodarowania i użytkowania, a także obniżenia wartości ekonomicznej terenów przyległych.

Przedmiotem ustaleń studium jest określenie m.in. kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów. 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.

Obszary położone w strefie pośredniej S to obszary (...) w bezpośrednim sąsiedztwie terenów węzłowych systemu ekologicznego (lasów, doliny Wisły). Jedną z podstawowych zasad polityki przestrzennej w odniesieniu do struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta jest zasada: tworzenia Miejskiego Systemu Ekologicznego; zasada ta ma na celu czynne kształtowanie ekosystemu miasta i powinna być realizowana przez dążenie do zapewnienia ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej terenów zielonych i ich powiązania z terenami leśnymi położonymi zarówno w granicach miasta jak i poza jego obrębem oraz obszarami otwartymi doliny Wisły oraz przez dążenie do zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnych w strukturze zagospodarowania poszczególnych obszarów.

Zgodnie w w/w zasadą obszary objęte podstrefą S2 mogą być urbanizowane lub podlegać procesowi uporządkowania istniejących form użytkowania i zabudowy na warunkach zapewniających utrzymanie bądź wzmocnienie ich ekologicznej funkcji. Z powyższego wynika ustalenie określające „generalne” przeznaczenie terenu określone jako obszar funkcjonalny usług w zieleni.

Jest to jednocześnie fragment większego obszaru wskazanego jako wymagający przekształceń z ustaleniami: „(...) Jest to obszar szczególnie istotny dla fizjonomii miasta, wymagający uporządkowania zarówno funkcjonalnego jak i przestrzeni zabudowanych, w tym zwłaszcza wprowadzenia zabudowy o wysokich walorach architektoniczno-estetycznych z harmonijnym wkomponowaniem istniejących elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wymaga również kompleksowych rozstrzygnięć dotyczących zasad obsługi komunikacyjnej (w związku z planowaną „trasą średnicową”).

Obszar predysponowany do lokalizacji różnych form aktywności gospodarczej, (...) oraz usług w szczególności rangi metropolitalnej (prestizowych, podnoszących rangę miejsca) w części wymagający zachowania bądź wprowadzenia dużego udziału zieleni wysokiej.

- 7) **Uwaga nr 6/5** - dotyczy stanowisk archeologicznych na terenach położonych na płn. i pód. od ul. Szosa Bydgoska.

Bańkowski, Rogalski, Winiarski NESTA-BIS spółka jawna wnoszą o wyłączenia obszarów stałych stanowisk archeologicznych; projektowane funkcje i sposób zabudowy są w kolizji ze stanowiskami archeologicznymi. W dokumentacji brak wskazania dla stałych stanowisk archeolog.. Postulowana inwentaryzacja stanowisk i wykreślenie ich ze studium.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: Projekt „Studium...” ustala: Ochronie wartości kulturowego krajobrazu miejskiego służą (...)

- ustalenie stref ochrony konserwatorskiej;

Strefa VII – obserwacji archeologicznej

- obejmuje obszary o udokumentowanej lub potencjalnej (na podstawie badań lub innych archeolog) zawartości relikwów archeologicznych.

Działania inwestycyjne na terenach położonych w tej strefie poprzedzone być muszą badaniami archeologicznymi lub odbywać się pod nadzorem archeologicznym.

W/w stanowiska występują m. in. na terenach położonych na płn. i pld. od ul. Szosa Bydgoska - jednostka I Starotoruńskie Przedmieście – strefy S i Z, podstrefy 3 i 5).

Projektowane przeznaczenie „główne”, określone nazwą obszaru funkcjonalnego nie jest w kolizji ze stanowiskami archeologicznymi.

Zdjęcie Archeologiczne Polski wykazało możliwość wystąpienia relikwów osadnictwa na terenach objętych strefą obserwacji archeologicznej. Oznacza to, że dla działań inwestycyjnych na tych obszarach wymagane jest dodatkowe postępowanie wynikające z przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Przedmiotem ustaleń studium (jako dokumentu określającego politykę przestrzenną gminy) jest określenie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, a nie ich „inventaryzacja” a następnie wykreślenie z ustaleń.

-
- 8) **Uwaga nr 6/7 dotyczy:** wyłączenia nakazu budowy szpalerów zieleni wzdłuż ul. Szosa Bydgoska i planowanej trasy średnicowej.

Bańkowski, Rogalski, Winiarski NESTA-BIS spółka jawna wnoszą o wyłączenia nakazu budowy szpalerów zieleni wzdłuż ul. Szosa Bydgoska i planowana trasa średnicowa. Zieleń szpalerowa jest uzasadniona wzdłuż dróg – ze względów izolacyjnych – wyłącznie od strony przyległych do drogi terenów mieszkaniowych. Projektowana zabudowa wymaga konieczności wizualizacji obiektów. Konieczne jest zapewnienie widoczności dla bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: Projekt „Studium...” ustala: element dopełniający Miejski System Ekologiczny do kształtowania w postaci ciągów zieleni przydrożnej, alei, szpalerów.

Kształtowanie miejskiego systemu ekologicznego jest jedną z podstawowych zasad polityki przestrzennej przyjętych w Studium.

Generalna zasada tworzenia miejskiego systemu ekologicznego polega na (...):

- dążeniu do zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnych w strukturze zagospodarowania poszczególnych obszarów.

-kierunek działań: kształtowanie miejskiego systemu przyrodniczego poprzez urządzenie i kształtowanie terenów zieleni (towarzyszącej zabudowie usługowej, mieszkaniowej i ciągom ulicznym) na bazie istniejących zasobów. Zasady te nie wykluczają możliwości „wizualizacji” obiektów ani nie naruszają zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego.

-
- 9) **Uwaga nr 6/8** - dotyczy wyłączenia lub ograniczenia możliwości lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych na obecnym stadionie żużlowym „Apator”.

Bańkowski, Rogalski, Winiarski NESTA-BIS spółka jawna wnoszą o wyłączenia lub ograniczenia możliwości lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych na obecnym stadionie żużlowym „Apator”, ze względu na: obszar ochronny fortów, rozwiązania komunikacyjne, naruszenie rynkowej sprawiedliwości i uniemożliwienie inwestycji na terenie d. Polchemu.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: Projekt „Studium...” ustala: Jednostka I Starotoruńskie Przedmieście; strefa polityki przestrzennej – Z zurbanizowana podstrefa działań 4 - przebudowy (reurbanizacji);obszar funkcjonalny usług; obszar wymagający przekształceń oraz wskazany jako obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Określenie obszarów, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni. sprzedaży pow. 2000 m² - jest elementem polityki przestrzennej - „gry o przestrzeń” gminy i jednym z elementów określanych ustawowo w elaboracie studium. Nie oznacza to „nakazu” ich realizacji. Sposoby zagospodarowania i zabudowy w/w terenu – w przypadku realizacji takiego obiektu, określone zostaną w m.p.z.p przy uwzględnieniu wymagań ustawowych (art. 15 ust. 2) i obowiązujących przepisów szczególnych.

W zależności od potrzeb studium wyznacza strefy ochrony konserwatorskiej, określając: cel, zakres i przedmiot tej ochrony. Nie jest to tożsame z „obowiązkiem” objęcia nimi otoczenia fortów w zasięgu, który był istotny w chwili gdy

spełniały one swoją pierwotną, militarną funkcję. Ponadto objęcie strefą ochrony nie oznacza „trwałego ograniczenia możliwości zabudowy budynkami lub innym zagospodarowaniem działki”.

Studium, określając politykę przestrzenną gminy, nie jest aktem prawa miejscowego i podstawą do decyzji administracyjnych. Tereny d. Polchemu objęte są obowiązującym m.p.z.p. określającym reguły gry o przestrzeń. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych inwestora na tym terenie jest znacznie „skrócona”; nie wymaga bowiem uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania. Kwestia „sprawiedliwości rynkowej nie jest przedmiotem rozstrzygnięć studium.

- 10) **Uwaga nr 6/9** - dotyczy uchylecia postanowienia dot. obowiązku sporządzenia m.p.z.p. po akceptacji przez PMT wniosku inwestora.

Uwaga nie została uwzględniona; dokonano jedynie korekty jej treści poprzez wykreślenie słowa „inwestora”.

Uzasadnienie: uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p. rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek prezydenta. Przed podjęciem uchwały prezydent wykonuje stosowne analizy i przygotowuje materiały geodezyjne oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych (zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Realizacja obiektów handlowych nie należy do zadań własnych gminy.

Ustalone w studium obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - określają przestrzenie, na których możliwa będzie ich lokalizacja po sporządzeniu m.p.z.p.; nie są natomiast wskazaniem obowiązku ich realizacji.

Wobec powyższego – bez wcześniejszego wystąpienia przesłanek (np. w postaci wniosku potencjalnego inwestora lub interesu gminy) – nie znajduje uzasadnienia inicjowanie przez ustawowy podmiot (radę lub prezydenta), uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu obejmującego obszar, na którym ma być lokalizowany omawiany obiekt handlowy.

- 11) **Uwaga nr 7**- dotyczy propozycji zmiany zapisu dla centrów handlowo-usługowych.

APSYS POLSKA Sp. z o.o. wnosi o zmianę zapisu dot. centrów handlowo-usługowych w poniższym brzmieniu:

„III. centra handlowo-usługowe obejmujące zgrupowania punktów (lokalii użytkowych) handlowo-usługowych, stanowiące całość pod względem techniczno-użytkowym (o łącznej pow. sprzedaży pow. 2000 m²), przy czym lokale przeznaczone na prowadzenie działalności handlowej, w której wiodącym asortymentem (stanowiącym co najmniej 30% ogólnego asortymentu) są produkty spożywcze - powinny spełniać następujące kryteria: taki lokal użytkowy nie może być budynkiem wolnostojącym, jedno kondygnacyjnym, architektura lokalu zarówno zewnętrzna jak i wewnętrzna będzie odpowiadać wymogom architektonicznym i urbanistycznym oraz warunkom i obostrzeniom konserwatorskim wynikającym z lokalizacji, poziom usług oferowanych w ramach prowadzenia działalności handlowej nie może mieć charakteru sprzedaży hurtowej lub dyskontowej – w przypadku jednostki VI Stare Miasto.”

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: Projekt zmiany „Studium...” wprowadza następującą definicję dla centrów handlowo-usługowych:

III Centra handlowo-usługowe to zgrupowania punktów (lokalii użytkowych) handlowo-usługowych stanowiące całość pod względem techniczno-użytkowym (o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), w których żaden z wydzielonych lokali handlowych sprzedaży detalicznej nie przekracza 1500 m² powierzchni sprzedaży lub 500 m² - w przypadku jednostki VI - Stare Miasto.

Studium, jako dokument polityki przestrzennej gminy, określa m.in. kierunki i wskaźniki zagospodarowania przestrzennego – wiążące gminę na etapie sporządzania m.p.z.p.

Przedmiotem ustaleń studium i m.p.z.p. nie są ustalenia dot. branży, prowadzonej przez podmioty gospodarcze, działalności handlowej ani standardy kształtowania „architektury wewnętrznej”.

Pojęcie „obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²” dotyczy wyłącznie obiektów sprzedaży detalicznej.- zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zastosowana definicja jest elementem polityki gminy w odniesieniu do przestrzeni miasta. Określa wskaźniki i zasady zagospodarowania i użytkowania terenów (na podstawie art. 10 ust.2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), z uwzględnieniem wieloaspektowych analiz przestrzeni miasta.

- 12) **Uwaga nr 8/1** – dotyczy nieprecyzyjnego określenia dot. definicji pojęcia obszar usług publicznych w zieleni

P. Marianna Laurentowicz – przewodnicząca Rada Okręgu Nr 4 – Czerniewice wnosi zastrzeżenia dot. nieprecyzyjnego określenia dot. definicji pojęcia obszar usług publicznych w zieleni i wniosek o jego sprecyzowanie.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: Projekt „Studium...” wprowadza następujące definicje pojęć: usługi publiczne - usługi nauki, oświaty i wychowania, sportu, ochrony zdrowia, opieki społecznej itp.- realizowane jako zadania publiczne oraz usługi ww. zakresu realizowane jako przedsięwzięcia komercyjne, a także usługi z zakresu administracji publicznej; usługi i usługi publiczne w zieleni - usługi z ww. zakresów na działkach, na których co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowi zieleni wysoka.

W zastosowanych definicjach zawarto „ramowy” zakres usług i usług publicznych, nie wymieniając enumeratywnie ich pełnego katalogu. Studium przyjmuje zasadę określania „generalnego” przeznaczenia poszczególnych części miasta poprzez określenie obszarów i terenów funkcjonalnych. Oznacza to możliwość wprowadzania w poszczególnych obszarach i terenach funkcjonalnych innych form użytkowania terenu (funkcji) niż wymienione w nazwie obszaru czy terenu i zdefiniowane w „słowniczku” o ile nie występują przeciwwskazania środowiskowe (środowiska przyrodniczego lub kulturowego), społeczne lub ekonomiczne, wskazujące na możliwość: pogorszenia jakości przestrzeni oraz warunków jej zagospodarowania i użytkowania, a także obniżenia wartości ekonomicznej terenów przyległych.

Przedmiotem ustaleń studium jest określenie m.in. kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów. 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.

13) Uwaga nr 9 – dopuszczenia lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

CASTORAMA POLSKA Sp. z o.o. wnosi o dopuszczenie lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (nieruchomości położone pomiędzy: ul. Grudziądzką, Żwirki i Wigury, planowanym odcinkiem przedłużenia ul. Lotników, planowaną trasą średnicową – dz. 630/10, 630/2, 634/3, 634/2, 634/1, 635, 634/4, 634/5, 633/2, 633/6, 633/5, 691/2, 694, 695/2, 696/2 oraz inne znajdujące się w strefie gruntów 12 OUK)

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: Projekt „Studium...” ustala: Jednostka VII Chełmińskie Przedmieście, strefa polityki przestrzennej Z zurbanizowana; podstrefa działań 2 - wspierania procesów urbanizacji.

Niniejszą podstrefą objęto obszary, dla których wcześniejszymi opracowaniami planistycznymi (obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego) określone zostały „reguły gry” w przestrzeni i rozpoczęty został proces urbanizacji obszaru lub terenu; obszar funkcjonalny usług.

wniosek o dopuszczenie lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (nieruchomości położone pomiędzy: ul. Grudziądzką, Żwirki i Wigury, planowanym odcinkiem przedłużenia ul. Lotników, planowaną trasą średnicową - był zgłoszony na etapie składania wniosków, po zawiadomieniu w prasie i przez obwieszczenia, wcześniej zaś rozważany na etapie sporządzania m.p.z.p. dla przedmiotowego terenu.

Obszary, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², jako jeden z kluczowych elementów polityki gospodarowania przestrzenią miasta - był przedmiotem analiz na etapie uwarunkowań. Wnioskowana lokalizacja nie uzyskała akceptacji Prezydenta Miasta Torunia ze względu na jej położenie w strukturze miasta i potencjalne konsekwencje dla dodatkowych obciążeń układu komunikacyjnego.

14) Uwaga nr 10 – dotyczy zmiany przeznaczenia terenu w rejonie ulic: Kościuszki, Dworcowej i Batorego.

Centrostal-Toruń S.A wnosi o wprowadzenie, na terenie będącym własnością Centrostal-Toruń S.A., możliwości zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami. Dotyczy to terenu pomiędzy ulicami: Kościuszki, Dworcową i Batorego o pow. ok. 50 tys. m².

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: Projekt „Studium ...” ustala: Jednostka IX Mokre Przedmieście; strefa polityki przestrzennej z – zurbanizowana i S pośrednia; podstrefy działań: Z.4 i Z.3 oraz S.3; obszary funkcjonalne: usługowo-produkcyjny i usług.

Z wielostronnych analiz (na etapie uwarunkowań) istniejącego użytkowania i zagospodarowania oraz możliwości i potrzeb przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej omawianego obszaru – nie wynikała uzasadniona celowość wprowadzania zmian w dotychczasowym przeznaczeniu terenów. Nie obowiązujący miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia ustalał przeznaczenie: przemysł (PP), magazyny i składy (PS) i usługi z administracją (AUZ). Na etapie składania wniosków, po zawiadomieniu w prasie i przez obwieszczenia, nie

wpłynęły wnioski dot. zmiany struktury funkcjonalnej omawianego obszaru. Z punktu widzenia polityki przestrzennej miasta obszar ten wymaga szeregu działań „naprawczych”; nie przewiduje się natomiast zdecydowanych (z produkcyjnej na mieszkaniową wielorodzinną) zmian funkcjonalnych.

15) Uwaga nr 11 – dotyczy „Trasy Nowomostowej”.

P. Danuta Zając Radna Rady Miasta Torunia oraz szereg osób podpisanych pod pismem (podpisy nieczytelne) – wnoszą o wykreślenie lub zaznaczenie linią przerywaną projektowanej trasy w wariantcie zachodnim (wg proj. studium – Trasa Nowomostowa) w granicach administracyjnych miasta Torunia jak i na terenie gminy Wielka Nieszawka. Nie używanie w opisie nazwy „Trasa Nowomostowa”(w odniesieniu do trasy w rejonie ul. Waryńskiego). Wyraźne zaznaczenie nowomostowej w rejonie ul. Wschodniej z wyprowadzeniem poza granice miasta Torunia i używanie dla niej (w opisie) nazwy „nowomostowa”.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: konsekwencją „wykreślenia” z ustaleń projektu studium jednego z głównych elementów układu komunikacji drogowej miasta (określonego jako zadanie nr 11 w uchwalonym „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego) – spowoduje obowiązek powtórzenia procedury uzgadniania projektu zmiany studium i wiąże się z brakiem uzgodnienia organu – Zarządu Województwa Kujawsko-Pomorskiego. Jest to cel publiczny o znaczeniu ponadlokalnym, zawarty w w/w dokumencie. Obowiązek uwzględnienia obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa – wynika z art. 10 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie spełnienie tego obowiązku stanowi naruszenie zasad sporządzania studium i skutkuje stwierdzeniem – przez wojewodę - nieważności uchwały rady gminy uchwalającej ten dokument. Zaznaczenie w/w trasy linią przerywaną a także „wyraźne” zaznaczenie trasy w osi ul. Wschodniej - jest „zabiegiem kosmetycznym”, niezgodnym z jednolitą konwencją oznaczania elementów układu komunikacyjnego, przyjętą w całym elaboracie.

W projekcie studium występują 4 przeprawy mostowe. Dla dwóch z nich – w kolejnych edycjach planów miejscowych używano określić: „Trasa Staromostowa” i Trasa Nowomostowa”. Nazwy te „zakorzeniły” się głęboko w świadomości mieszkańców miasta, występują też „zwyczajowo” w szeregu dokumentach, pozwalając na jednoznaczne określenie trasy, o której mowa. Kontynuując zasadę precyzyjniejszego określania istniejących i planowanych dróg wraz z przeprawami mostowymi – w studium nadano „nazwy” drodze i mostowi planowanym w części zachodniej miasta - jako „Trasy Zachodniej” oraz planowanym w części wschodniej miasta – jako „Trasy Wschodniej”.

Rezygnacji ze stosowanego nazewnictwa nie znajduje uzasadnienia ani merytorycznego ani formalnego.

„Trasa Wschodnia” posiada, wg ustaleń studium, wyprowadzenia poza granice administracyjne miasta: 1) do drogi krajowej nr 1 i 2) do węzła Turzno. „Wyprowadzenie” jej w kierunku drogi S-10 nie zostało zaakceptowane na etapie uzgodnień wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi wydziałami Urzędu Miasta i podczas spotkań Prezydenta Miasta Torunia z mieszkańcami osiedla przy ul. Łódzkiej-Włocławskiej.

16) Uwaga nr 13 -dotyczy zmiany przeznaczenia dz. 68/6 położonej przy ul. Wybickiego 77-85, Małachowskiego 21-23.

P. B. Derbala wnosi o możliwość budowy parterowego pawilonu o powierzchni handlowej ok.2000 m² z parkingiem i placem manewrowym (dz. nr 68/6 położona przy ul. Wybickiego 77-85, Małachowskiego 21-23).

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

W projekcie „Studium...” omawiana działka znajduje się w obszarze przewidywanym dla realizacji jednego z elementów podstawowego układu komunikacyjnego – „trasy średnicowej” w klasie GP. Na terenach przyległych do w/w trasy – studium nie dopuszcza możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

„Trasa średnicowa” jest jednym z elementów podstawowego układu komunikacyjnego, zapisanych w ustaleniach uchwalonego „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego”

Powyższa uwaga wniesiona została już na etapie obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium (jako wniosek do studium). Z uwagi na kolizję z planowanym układem drogowym odrzucona została na w/w etapie w trakcie rozpatrywania wniosków.

Jak wynika z ustaleń, opracowywanego równoległe ze zmianą studium, projektu m.p.z.p. – zasadnicza część wnioskowanej działki znajdzie się w liniach rozgraniczających projektowanej trasy. Dla fragmentu południowego działki - przyległego do osiedla mieszkaniowego przy ul. Małachowskiego – projekt m.p.z.p. proponuje przeznaczenie podstawowe – usługi (co odpowiada przeznaczeniu wnioskowanemu).

- 17) **Uwaga nr 14** – dotyczy zmiany obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² na dz. 37/4 i działkach sąsiednich.

pp. S. i B. Biel wnoszą o włączenie działki nr 37/4 (stanowiącej własność składających pismo) oraz działek sąsiednich, położonych przy ul. Bydgoskiej 92-94 w Toruniu do gruntów, na których będzie ewentualnie dopuszczona zabudowa obiektami wielkopowierzchniowymi.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Projekt „Studium ...” ustala: Jednostka ustaleń studium I Starotoruńskie Przedmieście, strefa polityki przestrzennej Z – zurbanizowana, podstrefa działań 4 – przebudowy (reurbanizacji), obszar funkcjonalny – usługowo-produkcyjny; obszar wskazany jako wymagający przekształceń; nie objęty wskazaniem obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Wniosek o dopuszczenie lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² złożony został na etapie po wyłożeniu przedmiotowego projektu zmiany „Studium...” do publicznego wglądu.

Obszary, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², jako jeden z kluczowych elementów polityki gospodarowania przestrzenią miasta - był przedmiotem analiz na etapie uwarunkowań. W wyniku wieloaspektowych analiz, w tym również obowiązujących m.p.z.p. - nie znaleziono uzasadnienia funkcjonalnego i przestrzennego dla wskazania wnioskowanej działki, podobnie jak szeregu działek przyległych (Szosa Bydgoska nr 84-86, 88-92, 94B, 94 C) skomunikowanych od ul. Szosa Bydgoska - jako obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

-
- 18) **Uwaga nr 15/1** – dotyczy zmiany zapisu dla strefy i podstrefy Z.1 (dla terenu os. Brzezina)

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa wnosi o zmianę zapisu dla strefy i podstrefy Z.1. „dopuszcza się budowę nowych na działkach budowlanych” na zapis „dopuszcza się budowę nowych” ze skreśleniem na działkach budowlanych (dla terenu os. Brzezina).

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: Projekt „Studium...” ustala: z strefa polityki przestrzennej Z – zurbanizowana, podstrefa 1 - zachowania istniejącego układu przestrzennego, obszar funkcjonalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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, (...)

W zależności od lokalnych uwarunkowań dopuszcza się wymianę lub rozbudowę i przebudowę istniejących budynków lub budowli oraz budowę nowych na wolnych działkach budowlanych.

Ustalenie dla strefy i podstrefy działań Z.1., zawarte w studium, dotyczy wszystkich obszarów zakwalifikowanych do w/w, na podstawie wieloaspektowych analiz. Proponowana zmiana zapisu tylko dla terenu os. Brzezina, byłaby precedensem, nie mającym uzasadnienia merytorycznego i podważającym zasady określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów. Teren zakupiony przez Spółdzielnię (jako budowlany) jest w chwili obecnej przedmiotem zażalenia na Decyzję Ministra Środowiska skierowanego do NSA, dotyczącą uchylenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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.

-
- 19) **Uwaga nr 15/2** dotyczy: zwiększenia ilości terenów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne, w tym także pod budownictwo wysokie do dwunastu kondygnacji, np. na terenie Jar-u.

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa wnosi o zwiększenie ilości terenów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne, w tym także pod budownictwo wysokie do dwunastu kondygnacji, np. na terenie Jar-u.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: Rozwój przestrzenny miasta jest silnie zdeterminowany warunkami naturalnymi oraz istniejącym zainwestowaniem, w tym także znajdującym się poza granicami administracyjnymi na obszarze gmin przyległych. Charakterystyczną cechą miasta jest niemal 100% wypełnienie struktur zainwestowaniem miejskim. Docelowo strategiczną rezerwę dla rozwoju miasta stanowi obszar obecnego poligonu (w chwili obecnej teren uznany za zamknięty ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa), na którym możliwe będzie zarezerwowanie kolejnych terenów dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego, w tym wielorodzinnego niskiego i wysokiego.

Studium utrwala w generaliach istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, wprowadzając jednocześnie niezbędne korekty wynikające z potrzeb realizacji uchwalonej „Strategii rozwoju miasta Torunia” oraz rozwoju jego ponadlokalnych funkcji.

Rozwój miasta przebiegać będzie „dwutorowo”:

- drogą przekształceń funkcjonalnych i przestrzennych oraz wypełnienia istniejących struktur w ramach terenów już zurbanizowanych, z zachowaniem walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego,

- drogą „przygotowywania” technicznego i planistycznego - nowych terenów zlokalizowanych głównie w części lewobrzeżnej oraz północnej i wschodniej części prawobrzeża.

Parametry i wskaźniki przyjęte dla tzw. os. Jar – wynikają z wieloaspektowych analiz przeprowadzonych w toku prac merytorycznych nad studium.

-
- 20) **Uwaga nr 15/3** - dotyczy zmiany określenia obszaru funkcjonalnego usług - dla terenu przy ul. Św. Józefa (określonego jako przewidziany do przekształceń) – na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i usługi.

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa wnosi o zmianę określenia obszaru funkcjonalnego usług - dla terenu przy ul. Św. Józefa (określonego jako przewidziany do przekształceń) – na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i usługi.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: Projekt „Studium...” ustala: obszar poprzemysłowy lub przemysłu będącego w trakcie restrukturyzacji lub spodziewanych restrukturyzacji, wymagający przekształceń

Dla terenów położonych pomiędzy ul. Szosa Chełmińska a ul. Św. Józefa - jest to obszar zabudowany, charakteryzujący się generalnie małą wartością występujących tu obiektów, wymagający wymiany zabudowy z poprawą estetyki zagospodarowania.

Przedysponowany do wykorzystania na cele usługowe z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowych.

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 wyłączone) i może być uzupełnione innymi funkcjami wspomagającymi (nie przeciwstawnymi przeznaczeniu dominującemu) lecz nie prowadzącymi do pogorszenia warunków jego egzystencji.

Zakwalifikowanie omawianego terenu jako obszaru funkcjonalnego usług wynika z analiz obowiązujących na tym obszarze planów oraz występujących tendencji do zmian sposobu użytkowania obiektów budowlanych. Nie wyklucza się jednocześnie możliwości dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej.

Wydana decyzja o warunkach zabudowy dotyczyła inwestycji polegającej na budowie obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji handlowo-usługowej w części obiektu na dz. nr 7/2, 7/5, 7/6 oraz części działki nr 61 położonych przy ul. Św. Józefa 72, 72a, 72b – obejmuje swoim zasięgiem relatywnie niewielką – w stosunku do powierzchni obszaru wskazanego do przekształceń.

-
- 21) **Uwaga nr 15/4** – dotyczy „Trasy Kościuszki”

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa wnosi o odstąpienie od planowania „Trasy Kościuszki, podjęcia działań związanych z modernizacją istniejących ulic, wprowadzenia np. ruchu jednokierunkowego. Realizacja w/w trasy pozbawi istniejące osiedle mieszkaniowe prawie połowy miejsc parkingowych oraz zbliży planowaną trasę do budynku mieszkalnego przy ul. Grudziądzkiej 61a-d, a także spowoduje likwidację kompleksowo wyremontowanego budynku mieszkalnego, spowoduje niepotrzebne wydatki.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: Projekt zmiany „Studium...” wskazuje przedmiotowy obszar jako jeden z głównych obszarów problemowych: „tereny położone w obszarze korytarza komunikacyjnego - tzw. „trasy Kościuszki” wraz z węzłem w ul. Grudziądzkiej wskazane ze względu na występującą na całym odcinku zabudowę mieszkaniową wielo- i jednorodziną wraz z lokalnym układem komunikacyjnym”.

Obszary problemowe to zgodnie z definicją zawartą w art.2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - obszary szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych wskazane w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Studium wskazuje obszary problemowe i potencjalne obszary problemowe jako wymagające lub mogące wymagać wieloaspektowych i interdyscyplinarnych rozstrzygnięć, długofalowych działań oraz zabezpieczenia, w budżecie miasta, środków finansowych na ich realizację w powiązaniu ze środkami z innych źródeł.

Tzw. „Trasę Kościuszki” klasyfikuje jako ulicę klasy Z (zbiorczą).

Rezygnacja z planowania tzw. „Trasy Kościuszki”, a w konsekwencji z jej realizacji – wyeliminuje możliwość zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej terenów istniejących osiedli zabudowy wielorodzinnej, podlegających intensywnej urbanizacji poprzez wymianę istniejącej zabudowy - położonych na północ od w/w trasy. Planowana Trasa Średnicowa, ze względu na jej klasę, nie zapewni bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przyległych obszarów. Rezygnacja z omawianej trasy spowoduje też dalszy wzrost natężenia ruchu na ul. Podgórznej, która już w chwili obecnej nie zapewnia podstawowych parametrów bezpieczeństwa ruchu kołowego i pieszego.

Konsekwencją powyższego będzie „zaburzenie” kształtowanego, w kolejnych edycjach opracowań planistycznych, układu komunikacyjnego i konieczność ponowienia prac merytorycznych i procedur formalno-prawnych w toku sporządzania zmiany studium.

W chwili obecnej zaawansowane są prace nad sporządzeniem m.p.z.p., obejmującym omawianą trasę i tereny przyległe.

Podjęcie działań związanych z modernizacją istniejących ulic, wprowadzeniem np. ruchu jednokierunkowego – nie jest przedmiotem ustaleń studium.

22) Uwaga nr 16 - dotyczy definicji pojęcia „centrum usługowo-handlowe”.

JBM Sp. z o.o. wnosi o zastrzeżenia do definicji pojęcia „centrum usługowo-handlowe” i uregulowań w niej zawartych, które zdaniem wnoszącego, wprowadzają ograniczenia nie wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: Projekt „Studium...” wprowadza następującą definicję centrów handlowo-usługowych:

III-centra handlowo-usługowe, obejmujące zgrupowania punktów (lokali użytkowych) handlowo-usługowych stanowiące całość pod względem techniczno-użytkowym (o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), w których żaden z wydzielonych lokali handlowych sprzedaży detalicznej nie przekracza 1500 m² powierzchni sprzedaży lub 500 m² - w przypadku jednostki VI - Stare Miasto.

Zastosowana definicja jest elementem polityki gminy w odniesieniu do przestrzeni miasta. Określa wskaźniki i zasady zagospodarowania i użytkowania terenów (na podstawie art. 10 ust.2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), z uwzględnieniem wieloaspektowych analiz przestrzeni miasta.

Uwaga: powyższa numeracja uwag - odpowiada numeracji przyjętej w rejestrze uwag zgłoszonych do projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia”, wyłożonego do publicznego wglądu.