

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Miasta Torunia, po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, dotyczących projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, rozstrzyga o następującym sposobie ich rozpatrzenia:

Uwaga nr 1.

z 12 listopada 2016r. (data wpływu 16 listopada 2016r.) wniesiona przez Majter Atlas Kujawy, P. Świec Spółka Jawna, ul. Rysia 4, 87-800 Włocławek.

Dotyczy: niedopuszczenia budownictwa mieszkaniowego na nieruchomości przy ul. Legionów 222 i nie uwzględnienia wniosku właściciela nieruchomości.

W uzasadnieniu do uwagi stwierdzono brak przeszkód, aby dopuścić budowę budynków mieszkaniowych obok hoteli, biurowców, hosteli i sklepów. Argument odmowy uwzględnienia wniosku, wynikający z sąsiedztwa z zajezdnią autobusową jest chybiony. Tereny pod nową zabudowę oddziela od zajezdni tramwajowej pawilon handlowy Aldi. Również jak wynika z aktualnych sprawozdań Miejskiego Zarządu Dróg, następuje wymiana taboru autobusowego na cichy i ekologiczny. Argumentem za wprowadzeniem funkcji mieszkaniowej są również walory ekonomiczne przestrzeni, planowana linia tramwajowa w ul. Legionów, istniejąca infrastruktura (sklepy, boisko Orlik) oraz dostępność mediów infrastruktury technicznej. Funkcja usługowa przy ul. Legionów, powoduje działania na szkodę miasta biorąc pod uwagę lokalizowanie terenów placów magazynowych, parkingowych i składowych w centrum miasta. Ustalenia projektu studium powodują dla właściciela nieuprawnione ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości i stanowią naruszenie art.140 ustawy z dnia 22 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny.

Uwaga nr 1 nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Nieruchomość gruntowa i budynki przy ul. Legionów 222 o powierzchni około 1.6ha, stanowią własność wnoszącego uwagę. Znajdują się tutaj hurtownia materiałów budowlanych, hale magazynowe oraz niewielki obiekt noclegowy.

Nieruchomość zlokalizowana jest w obrębie kompleksu o charakterze usługowo-produkcyjnym (z zajezdnią autobusową MZK), ograniczonego ulicami Legionów, Wielki Rów, Grudziądzką i linią kolejową Toruń Wschodni - Toruń Północ. W obrębie tego kompleksu znajdują się trzy budynki jednorodzinne przy ul. Legionów.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia (uchwała Nr 1032/06 Rady Miasta Torunia z dnia 18 maja 2006r.) nieruchomość przy ul. Legionów 222 znajduje się w jednostce nr VII Chełmińskie Przedmieście oraz w strefie polityki przestrzennej zurbanizowanej Z i podstrefie Z3-modernizacji i uzupełnień. Nieruchomości przy ul. Legionów oraz cały wyżej opisany kwartał znajdują się w obrębie obszaru usługowo – produkcyjnego.

W planach miejscowych teren u zbiegu ulic Inżynierskiej i Legionów jest przeznaczony pod usługi, produkcję i składy (uchwały nr 531/04 RMT z 22 lipca 2004r. i nr 104/07 RMT z 14 czerwca 2007r.). Tereny gminne sąsiadujące od strony wschodniej z nieruchomością objętą uwagą, zostały przeznaczone pod usługi (w tym usługi komunalne) i komunikację - w planie

miejscowym dla terenów w rejonie Legionów, Rondzie Czadcy i Wielki Rów (uchwała nr 410/16 RMT z 6 października 2016r.)

W projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dla terenów położonych przy ul. Legionów utrzymano dotychczasowe kierunki zagospodarowania przestrzennego tj. podstrefę polityki przestrzennej Z3 - modernizacji i uzupełnień oraz obszar strukturalny produkcyjno – usługowy. Rozwiązanie takie podporządkowane jest uwarunkowaniom wynikającym z istniejącego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony (art. 10 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W związku z powyższym wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w obrębie kompleksu usługowo – produkcyjnego nie jest uzasadnione i mogłoby wywołać konflikty funkcjonalne i społeczne.

Uwagi nr 2 i 3.

z 24 listopada 2016r. (data wpływu 1 grudnia 2016r.) wniesione przez Toruńskie Wodociągi Sp. z o.o., ul. Rybaki 31/35, 87-100 Toruń.

Uwaga nr 2.

Dotyczy: oznaczenie na rysunkach i załącznikach graficznych granic projektowanej strefy ochrony ujęcia Wrzosa III.

W uzasadnieniu wskazano że procedura ustanowienia strefy została zawieszona, lecz nie podjęto decyzji o rezygnacji z działań zmierzających do uruchomienia ujęcia. W związku z przedstawieniem w formie graficznej w projekcie studium ustaleń w zakresie projektowanych dróg, tras mostowych i tramwajowych wraz zajezdniami, niezrozumiałe jest brak wskazania granic projektowanej strefy ochronnej ujęcia wody. Oznaczenie tej strefy będzie miało duże znaczenie dla terenów przeznaczonych pod nową zabudowę z uwagi na ograniczenia wprowadzone w momencie wejścia w życie rozporządzenia o utworzeniu strefy. Oznaczenie granic projektowanej strefy ochronnej ujęcia wody w części graficznej projektu studium będzie stanowiło rzetelną informację dla przyszłych inwestorów.

Uwaga nr 2 nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Cztery studnie ujęcia wód podziemnych zlokalizowane są w północnej części osiedla Jar. Znajdują się one na terenach przeznaczonych pod usługi sportu i rekreacji (3 studnie) oraz zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej (1 studnia) w planie miejscowym osiedla Jar (uchwała nr 51/07 RMT z 1 marca 2007r.). Plan dopuszcza na tych terenach obiekty związane z eksploatacją ujęcia wód podziemnych.

W projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zawarto informacje dotyczące ujęcia „Wrzosa III”, w części I Diagnoza stanu i uwarunkowania rozwoju – gospodarka wodna i zaopatrzenie w wodę. Poinformowano, że ujęcie wody Wrzosa III posiada pozwolenie wodnoprawne na pobór wód oraz zamieszczono informację o wstrzymaniu procedury ustanowienia strefy ochronnej ujęcia do końca 2018r. W części graficznej projektu, zostały oznaczone 4 istniejące studnie ujęcia wód podziemnych na osiedlu Jar. Brak jest podstaw prawnych do wprowadzenia w projekcie studium projektowanej strefy ochrony ujęcia wody Wrzosa III. Przedmiotowa strefa jest w fazie projektu, nie jest ostatecznie zatwierdzona rozporządzeniem, w związku z czym przebieg jej granic może ulec zmianie. Po wejściu w życie odpowiedniego rozporządzenia ww. strefa zostanie uwzględniona w stosownych dokumentach planistycznych.

Uwaga nr 3.

Dotyczy: uwzględnienia w Studium zapisów odnośnie zachodniej przeprawy mostowej, które zagwarantują ochronę zasobów ujęcia wody Mała Nieszawka.

W uzasadnieniu wskazano, że tekście i na rysunkach projektu zmiany studium brak jest informacji o planach budowy mostu. W projekcie enigmatycznie zapisano że należy podjąć współpracę z gminą Wielka Nieszawka w celu ustalenia przebiegu przez Wisłę tzw. przeprawy zachodniej.

Rozporządzeniem nr 5/2006 Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Gospodarki Wodnej w Gdańsku, w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Mała Nieszawka” w Toruniu i gminie Wielka Nieszawka, wprowadzony został zakaz budowy dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym na terenie strefy. Budowa trasy zachodniej skutkować będzie likwidacją co najmniej 3 studni na terenie gminy, zmniejszeniem zasobów i zmianą granic stref ochronnych. Eksploatacja drogi w dłuższym okresie wpłynie na pogorszenie jakości wód poprzez przenikanie zanieczyszczeń do warstwy wodonośnej, która nie jest chroniona warstwą izolacyjną.

Zmiana usytuowania lokalizacji trasy zachodniej lub przebieg zjazdu z mostu na terenie gminy Wielka Nieszawka powinny być usytuowane poza strefą ochrony pośredniej ujęcia wody Mała Nieszawka.

Uwaga nr 3 nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

W granicach administracyjnych miasta Torunia zachodnia przeprawa mostowa została ustalona jako przedłużenie ul. Szosa Okrężna na granicy jednostek I Starotoruńskie Przedmieście i V Bydgoskie Przedmieście. Trasa została już ustalona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Nieszawka (uchwała nr XIV/82/00 Rady Gminy Wielka Nieszawka z dnia 28 lutego 2000r.) oraz kolejnych edycjach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia (uchwały Rady Miasta Torunia nr 512/2000 z dnia 27 lipca 2000r. i nr 1032/06 z dnia 18 maja 2006r.).

Odcinki tej trasy zostały również wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania na terenie Torunia (uchwała Nr 875/10 Rady Miasta Torunia z dnia 30 września 2010r) i sąsiedniej gminy Wielka Nieszawka (uchwała Rady Gminy Wielka Nieszawka nr XVIII/96/04 z 20 sierpnia 2004 r.). Przebieg trasy i zachodniej przeprawy mostowej wskazano również w planach ogólnych Torunia z lat 1975, 1986, i 1994.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania planistyczne oraz zagospodarowanie i zainwestowanie terenów należy przyjąć, że lokalizacja przeprawy mostowej na przedłużeniu ul. Szosa Okrężna jest rozwiązaniem optymalnym. W projekcie zmiany studium trasa zachodnia z nowym mostem została ustalona jako droga klasy zbiorczej czyli pomocniczej dla podstawowej sieci drogowej miasta. Jako droga o przekroju jednojezdniowym w perspektywie ma pełnić kluczową rolę w układzie komunikacyjnym miasta, zapewniając połączenie dróg krajowych nr 10, 15 i 80.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia nie rozstrzyga o przebiegu dróg publicznych poza granicami administracyjnymi miasta. Dokument ten wskazuje jedynie powiązania komunikacyjne na styku z gminami sąsiednimi. Projekt zmiany Studium (w tym lokalizacja mostu zachodniego na terenie miasta Torunia) został pozytywnie zaopiniowany przez Gminę Wielka Nieszawka pismem z dnia 29 sierpnia 2016r.

Uwaga nr 4.

z 6 grudnia 2016r. (data wpływu 8 grudnia 2016r.) wniesiona przez radcę prawnego Marka Kozłowskiego, ul. Jęczmienna 22/9, 87-100 Toruń, w imieniu p. K.H. i p. W.H., zam. Toruń. Dotyczy: działek nr 20, 21, 24, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 14/27, 14/29, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 6, 85, 82/1, 83/1, 82/3, 82/4, 83/4, 85, 85/1, 1/2, 6 (obr. 22), położonych w zachodniej części Torunia, na granicy z gminą Zławieś Wielka.

Uwaga dotyczy przeznaczenia w.wym. obszaru pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną, usługową, sportu i rekreacji. Wnoszący uwagę sprzeciwia się ustaleniu na w.wym. terenie obszaru strukturalnego - zielen ochronna i ogrody działkowe.

Dopuszcza przeznaczenie części terenu pod ogrody działkowe, ale tylko przy rozszerzeniu przeznaczenia o sport i rekreację.

W uzasadnieniu do uwagi stwierdzono, że w projekcie studium nie uwzględniono wniosku z marca 2016r. złożonego przez zainteresowanego, dotyczącego wprowadzenia na terenach przy ul. Port Drzewny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, usługowej, sportu i rekreacji. Jako przyczyny niewprowadzenia tych funkcji sporządzający projekt studium wskazał napowietrzne linie elektroenergetyczne, brak odpowiedniej infrastruktury technicznej i komunalnej, potencjalne zagrożenie powodziowe i prognozy demograficzne.

Zdaniem wnoszącego uwagę intensywna urbanizacja Starego Torunia i Przysieka oraz Rozgart i Czarnych Błot, związana jest z emigracją torunian do tych miejscowości i brakiem terenów pod domy jednorodzinne na terenie Torunia. Zjawisko takie prowadzi do znacznych strat dla budżetu miasta (podatki od dochodów i nieruchomości).

Na terenie miasta nie występuje duża ilość terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Wysokie ceny działek budowlanych dla tego typu zabudowy wynikają z niewystarczającej ilości gruntów, co wymusza poszukiwanie takich działek poza granicami miasta. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową stanowiłoby naturalną konsekwencję sąsiedniej zabudowy w ościennej gminie i w żaden sposób nie naruszałaby zastanego porządku i układu architektonicznego.

Realizacja osiedla mieszkaniowego wiązałaby się z rozbudową istniejącej infrastruktury technicznej natomiast obiekty usług i użyteczności publicznej powinny zostać również zapisane w opisie jednostki strukturalnej. Istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne nie ograniczają możliwości wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową, zakładając zawarcie stosownych umów z właścicielem tej sieci oraz możliwościami jej przebudowania.

Teren przy ul. Port Drzewny nie jest zagrożony powodzią i jest chroniony wałem przeciwpowodziowym, co wynika z Mapy znaczących powodzi historycznych w Województwie Kujawsko – Pomorskim.

Wprowadzenie funkcji zieleni ochronnej na terenie o powierzchni ok. 70 ha, dotyczy gruntów, które nigdy nie były zalesione i zadrzewione. Ustalenie takiego przeznaczenia terenu i jego przeniesienie do planu miejscowego, wpłynie na utratę wartości nieruchomości. Skutkować to będzie wielomilionowymi odszkodowaniami i pozbawi budżet miasta wpływów z tytułu podatków od nowych terenów mieszkaniowych.

W uzasadnieniu powołano się na wyroki Sądu Najwyższego dotyczące pojęcia rzeczywistej szkody w odniesieniu do obiektywnego spadku wartości nieruchomości wynikającego z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Dotychczasowe przeznaczenie terenu pozwalało na uzyskanie w przyszłości warunków zabudowy dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. Zmiana przeznaczenia terenu na zielen ochronną definitywnie wyłączy taką możliwość. Spowoduje to spadek potencjału tego terenu i rzeczywistej jego wartości.

Dopuszcza się możliwość przeznaczenia części terenu pod ogrody działkowe, jednak wyłącznie z rozszerzeniem tej funkcji o sport i rekreację. Takie dopuszczenie daje większą elastyczność w przekształceniu tego terenu w późniejszym planie miejscowym. Ograniczenie

przeznaczenia tylko do ogrodów działkowych determinuje konieczność ścisłej współpracy z gminą. W przypadku braku jakichkolwiek deklaracji ze strony gminy ogranicza w znacznym stopniu uprawnienia wynikające z prawa własności.

Uwaga nr 4 nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Tereny przy ul. Port Drzewny o powierzchni ok. 100 ha użytkowane są jako pola uprawne i stanowią własność składającego uwagę. W sąsiedztwie znajdują się: kompleks zakładów produkcyjno – usługowych, ogrody działkowe oraz poza granicami administracyjnymi miasta - zabudowa siedliskowa w Starym Toruniu, pojedyncze budynki jednorodzinne i pola uprawne.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia tereny te, znajdują się w jednostce I Starotoruńskie Przedmieście oraz w strefie polityki przestrzennej ekologicznej E oraz podstrefie E2 – ograniczonego zainwestowania. Kierunek zagospodarowania przestrzennego dla tych działek ustalono jako obszary rolne bez prawa zabudowy.

Tereny pól uprawnych przy ul. Port Drzewny nie posiadają miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tereny te przypisano do strefy polityki przestrzennej pośredniej S oraz podstrefy S2 – kontrolowanego rozwoju. Obszary położone w tej strefie mogą być urbanizowane, przy utrzymaniu i wzmocnieniu funkcji ekologicznej. Dotychczasowe przeznaczenie rolne zmieniono na zieleni ochronną, co umożliwia dotychczasowe użytkowanie użytków rolnych. Dodatkowo dla podstrefy S2 dopuszczono produkcję energii z wykorzystaniem instalacji fotowoltaicznych.

Nowe ustalenia projektu studium nie będą miały wpływu na spadek wartości nieruchomości. Również w przypadku decyzji o warunkach zabudowy (które można uzyskać w przypadku braku planu miejscowego), przeznaczenie terenów ustalone w studium nie jest wiążące.

Ze względu na strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta, brak jest uzasadnienia do wprowadzenia w zachodniej części miasta nowych terenów pod funkcję mieszkaniową. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeanalizowano prognozy demograficzne w perspektywie 30 lat, chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Na koniec 2015r. w mieście zarezerwowane było ok.79 ha terenów pod budownictwo wielorodzinne i ok. 264ha terenów pod budownictwo jednorodzinne, dla szacunkowej liczby 22 tys. mieszkańców.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy należy uwzględniać m.in. wymagania ładu przestrzennego i efektywne gospodarowanie przestrzenią. Przy wyznaczaniu nowych terenów należy minimalizować transportochłonność układu przestrzennego, dążyć do planowania zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, uwzględniać uzasadnione potrzeby miasta i docelową liczbę mieszkańców.

Nowe tereny mieszkaniowe w projekcie studium Torunia obejmują ok.13 ha (funkcja mieszana usługowo-mieszkaniowo wielorodzinna) i ok.64 ha (funkcja jednorodzinna) dla maksymalnie 13 tys. mieszkańców. Chłonność tych terenów mieszkaniowych już minimalnie przekracza perspektywiczne potrzeby mieszkaniowe miasta. Uwzględniając obecny stan ludności w mieście (200 tys.) oraz istniejące w/w rezerwy (22 tys. i 13 tys.) projekt studium zabezpiecza tereny mieszkaniowe dla miasta o przewidywanej liczbie mieszkańców 235 tys.

Według przedstawionej na etapie wniosków koncepcji urbanistycznej, wnoszący uwagę planuje realizację osiedla na ok. 79 ha, obejmującego ok. 630 działek pod domy jednorodzinne.

Zamieszkiwać je może ok. 2,5 tys. mieszkańców. Dodatkowo planuje się tereny pod budynki wielorodzinne dla ok. 3,5 tys. mieszkańców.

Wskazane tereny charakteryzują się peryferyjnym położeniem, brakiem dróg i infrastruktury technicznej, brakiem podstawowych usług oraz infrastruktury społecznej (usług publicznych), niezbędnych dla obsługi nowych osiedli mieszkaniowych. Najbliższa szkoła podstawowa i obiekty podstawowych usług i handlu na terenie miasta, są oddalone o ok. 5 km od przedmiotowego terenu.

Tereny, obecnie użytkowane jako pola uprawne, wymagałyby ponadto realizacji kosztownego uzbrojenia drogowego i technicznego. Wprowadzenie nowego osiedla mieszkaniowego poza zwartą strukturą terenów mieszkaniowych stanowi rozwiązanie nieekonomiczne i transportochłonne.

Planowanie rozwoju miasta na w/w terenach byłoby sprzeczne z celami zagospodarowania przestrzennego określonymi nie tylko w dotychczasowych dokumentach gminy, ale również z celami wskazanymi w dokumentach poziomu krajowego KPZK 2030, określanymi jako przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego poprzez min. in. zapobieganie chaosowi związanemu z suburbanizacją.

Zabudowywanie terenów rolnych w sąsiadującym Starym Toruniu jest zjawiskiem negatywnego rozproszenia zabudowy, które nie powinno zaistnieć w tej części Torunia, biorąc pod uwagę „przygotowane” tereny pod nową zabudowę w mieście.

Według przeprowadzonych analiz, na koniec 2015r. w granicach miasta znajdowało się 2 247 wolnych działek pod budownictwo jednorodzinne na obszarach objętych planami miejscowymi oraz 217 poza tymi planami. Dopiero po zabudowaniu tych działek, znajdujących się na terenach zurbanizowanych i o rozpoczętej urbanizacji, zasadne jest „otwieranie” nowych obszarów pod budownictwo jednorodzinne.

Działki nr 20, 24, 35, 36, 37, 38, 39 i 41 (o łącznej powierzchni około 16ha) wraz z istniejącymi ogrodami działkowymi przy ul. Port Drzewny ustalono w projekcie zmiany studium jako obszar strukturalny ogrodów działkowych. Rozwiązanie takie zapewniłoby w przyszłości tworzenie nowych ogrodów poza zurbanizowaną strefą miasta.

W związku z brakiem akceptacji projektowanych zmian, w projekcie zmiany studium zostanie utrzymana dotychczasowa podstrefa ekologiczna E i podstrefa E2 – ograniczonego zainwestowania.

W świetle przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ochronie nie podlegają grunty rolne w miastach. W związku z tym brak jest podstaw prawnych do utrzymywania w projekcie studium przeznaczenia tego obszaru w dotychczasowym brzmieniu - obszary rolne bez prawa zabudowy. W projekcie studium określono te tereny jako obszar strukturalny zieleni ochronnej. W ramach obszaru strukturalnego zieleni ochronnej możliwe jest dotychczasowe użytkowanie terenów jako pól uprawnych. Utrzymano również zapis dopuszczający produkcję energii wykorzystującej instalacje fotowoltaiczne w podstrefie E2.

Uwaga nr 5.

z 5 grudnia 2016r. (data wpływu 8 grudnia 2016r.) wniesiona przez Nadleśnictwo Toruń, ul. Polna 34/38, 87-100 Toruń.

Dotyczy: zmiany przeznaczenia działek leśnych nr 70/2 i 132/4 przy ul. Szosa Bydgoska na funkcję zieleni leśna.

W uzasadnieniu wskazano na prowadzoną gospodarkę leśną zgodnie z Planem urządzenia lasu obowiązującym na lata 2013-2022. Drzewostany znajdujące się na działkach, zostały uznane za ochronne i pełnią funkcję związane ze stabilizującym oddziaływaniem na środowisko przyrodnicze (zachowanie bioróżnorodności po niszczącym działaniu byłych zakładów Polchem). Zmiana funkcji jest uzasadniona biorąc pod uwagę, że studium jest wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych.

Uwaga nr 5 nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Działki nr 70/2 o powierzchni ok. 10,7 ha i 132/4 o powierzchni ok. 2,7 ha, porośnięte są lasem, stanowiącym własność Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Toruń. Działka nr 70/2 przylega od północy do ul. Szosa Bydgoska i sąsiaduje z terenem przemysłowym (w części wykorzystywanym jako hurtownie i składy). Działka nr 132/4 przylega od południa do ul. Szosa Bydgoska i w jej sąsiedztwie znajduje się otwór wydobywania wód geotermalnych Toruń TG-1.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia działki leśne 70/2 i 132/4 znajdują się w jednostce I Starotoruńskie Przedmieście oraz w strefie polityki przestrzennej zurbanizowanej Z oraz podstrefie Z4 - przebudowy (reurbanizacji) – działka nr 70/2 i Z-3 – modernizacji i uzupełnień – działka nr 132/4. Kierunek zagospodarowania przestrzennego dla tych działek ustalono jako usługi w zieleni.

Działka nr 132/4 jest przeznaczona pod zieleń leśną w planie miejscowym (uchwała nr 243/03 RMT z 30 października 2003r.).

Działka nr 70/2 nie jest objęta planem. Znajduje się ona w granicach sporządzanego projektu planu miejscowego, w którym została przeznaczona pod zieleń leśną (uchwała nr 878/10 RMT z 30 września 2010r. o przystąpieniu do sporządzania planu). Projekt ten, został pozytywnie zaopiniowany przez Lasy Państwowe.

W projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, utrzymano przeznaczenie usług w zieleni dla w/w działek leśnych.

Przeznaczenie takie umożliwi dotychczasowe zagospodarowanie terenów leśnych oraz w uzasadnionych przypadkach ich przekształcenie na funkcje usług. Tylko poprzez plan miejscowy możliwe jest przekształcenie terenów leśnych, które podlegają ochronie zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stosowne zapisy o ochronie lasów zostały również zawarte w ustaleniach dla jednostki I Starotoruńskie Przedmieście.

Uwaga nr 6.

z 7 grudnia 2016r. (data wpływu 8 grudnia 2016r.) wniesiona przez Radcę Prawnego Jakuba Kasperka, ul. W. Witosa 5b/23, 87-100 Toruń, w imieniu p. E.Sz. i p. J.Sz., zam. Toruń.

Dotyczy: przeznaczenia działki leśnej nr 67/19 przy ul. Projektowanej 5 na cele budowlano – mieszkaniowe.

W uzasadnieniu do uwagi stwierdzono, że na etapie sporządzania projektu zmiany studium nie uwzględniono wniosku o zmianę przeznaczenia terenu. Działka leśna o powierzchni ok. 1,4 ha nie przedstawia żadnej wartości produkcyjnej, zaś znajdujący się tam drzewostan stanowi wyłącznie wartość opałową. Dla nieruchomości została ustanowiona służebność drogi koniecznej, gwarantującej dostęp do drogi publicznej. Sąsiadujące działki są przeznaczone na cele mieszkaniowe. Podobna nieruchomość gminna przy ul. Na Przełaj, została przeznaczona na cele mieszkaniowe.

Uwaga nr 6 nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, działka leśna nr 67/19 o powierzchni ok. 1,4 ha znajduje się w jednostce nr XVI Kaszczorek, w strefie polityki przestrzennej ekologicznej E i podstrefie E1- ochrony i konserwacji. Działka nr 67/19 przeznaczona została pod zieleń leśną i stanowi część rozległego kompleksu lasów.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Kaszczorek, działka ta jest przeznaczona pod zieleń leśną (uchwała nr 759/2001 RMT z 24 maja 2001r.).

W projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego utrzymano przeznaczenie kompleksów leśnych otaczających osiedle Kaszczorek. Rozwiązanie takie podyktowane jest walorami krajobrazowymi, środowiskowymi oraz ochroną ładu przestrzennego.

Przeznaczenie terenu w studium jest spójne z obowiązującym planem miejscowym.

Uwaga nr 7.

z 8 grudnia 2016r. (data wpływu 8 grudnia 2016r.) wniesiona przez p. Z.S., zam. Toruń.

Dotyczy: rozszerzenia przeznaczenia o funkcję usług rehabilitacji i rekreacji osób starszych w jednostce XVI – Kaszczorek i podstrefie E2 (na działkach nr 35/2, 37, 40, 44 i 49 z obrębem 62 przy ul. Fantazyjnej).

W uzasadnieniu do uwagi stwierdzono, że teren ze względu na swoje położenie i otoczenie jest doskonale predestynowany do usług rehabilitacji i rekreacji osób starszych. Odbiorcami tych usług byłyby osoby nie wymagające stałej opieki lekarskiej. Świadczenia usług odbywałyby się na odpowiednio zagospodarowanym i urządzonym terenie i w planowanych obiektach. W ramach usług zakłada się czasowy i stały pobyt ludzi. Uwaga nie dotyczy gruntów leśnych.

Uwaga nr 7 nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Działki objęte uwagą (z wyłączeniem działek i użytków leśnych) zajmują ok. 6,5ha i stanowią własność zainteresowanego. Są to nieużytki i pola uprawne (bez zabudowy) nad rzeką Drwęcą.

Tereny te, znajdują się częściowo w zasięgu zagrożenia powodziowego rzeki Drwęcy oraz w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Dolina Drwęcy.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, tereny te znajduje się w jednostce XVI Kaszczorek oraz strefie polityki przestrzennej ekologicznej E i podstrefie E2 - ograniczonego zainwestowania w granicach obszaru funkcjonalnego – upraw polowych bez prawa zabudowy.

Tereny przy ul. Fantazyjnej nie posiadają miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z uchwałą nr 407/12 RMT z 25 października 2012r. sporządzany jest projekt miejscowego planu dla tego terenu. W projekcie zakłada się przeznaczenie części terenu (z wyłączeniem zagrożonych powodzią) pod usługi z zakresu rekreacji i turystyki w zieleni (zgodnie z wnioskiem właściciela terenu).

W projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tereny przy ul. Fantazyjnej znajdują się w Jednostce nr XVI Kaszczorek w podstrefie E2 – ograniczonego zainwestowania, zgodnie z obowiązującym dokumentem. Kierunek zagospodarowania przestrzennego terenu – usługi z zakresu rekreacji i turystyki w zieleni, uwzględnia wnioski właściciela działek i ustalenia w/w projektu planu miejscowego.

Wprowadzenie samodzielnych funkcji związanych z usługami rehabilitacji i rekreacji osób starszych (na pobyt czasowy i stały), może prowadzić do zagospodarowania usług związanych z turystyką i rekreacją (dedykowanych szerokiemu gronu odbiorców) na cele nie

związane z podstawowym przeznaczeniem tych terenów. Ze względu na położenie obszaru w dolinie Drwęcy i na obrzeżach miasta, tereny te stanowią wyjątkowy potencjał dla rekreacji i turystyki.

Uwaga nr 8.

z 6 listopada 2016r. (data wpływu 7 grudnia 2016r.) wniesiona przez EDF Polska S.A. ul. Złota 59, 00-120 Warszawa w imieniu EDF Toruń S.A. ul. Ceramiczna 6, 87-100 Toruń.

Dotyczy: niedopuszczenia rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii słonecznej o mocy przekraczającej 100 kW (fotowoltaicznej i kolektorów słonecznych) na terenach miasta objętych wysokosprawną siecią ciepłowniczą.

W uzasadnieniu do uwagi stwierdzono, że stosowanie kolektorów słonecznych powinno być preferowane na obszarach nie objętych zasięgiem wysokosprawnej sieci ciepłowniczej ze względu na budowę wysokosprawnego źródła kogeneracyjnego (elektrociepłowni). Dopuszczenie kolektorów słonecznych na obszarze objętym siecią ciepłowniczą będzie powodować pogorszenie optymalizacji pracy nowej elektrociepłowni.

Uwaga nr 8 nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Brak podstaw prawnych do wprowadzenie zakazów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii słonecznej o mocy przekraczającej 100 kW (fotowoltaicznej i kolektorów słonecznych) na terenach objętych siecią ciepłowniczą w granicach miasta. Wprowadzenie zakazu skutkowałoby faworyzowaniem wybranych wytwórców energii.

Uwaga nr 9.

z 5 grudnia 2016r. (data wpływu 8 grudnia 2016r.) wniesiona przez Małgorzatę Mierzyńską, prowadzącą działalność zawodową pod firmą Mierzyńska Małgorzata Kancelaria Radcy Prawnego ul. Broniewskiego 47a/17, 87-100 Toruń, reprezentującą - Metron Fabryka Zintegrowanych Systemów Opomiarowania i Rozliczeń Sp. z o.o. ul. Targowa 12/22 87-100 Toruń oraz Metron-Term Sp. z o.o. ul. Targowa 12/22 87-100 Toruń.

Dotyczy: braku zachowania dla terenu Jednostki nr VIII Jakubskie Przedmieście funkcji produkcyjnej stosownie do treści obowiązującego studium... na podstawie błędnego przyjęcia, że nie jest tam prowadzona taka działalność, która w rzeczywistości jest rozwijana.

W uzasadnieniu do uwagi stwierdzono brak w projekcie studium i pozostałych udostępnionych dokumentach wyjaśnienia przyczyn wyeliminowania funkcji umożliwiającej wykorzystanie terenu do prowadzenia działalności produkcyjnej oraz uprzywilejowania funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Z dokumentu nie wynika także, dlaczego teren został potraktowany jako zdegradowany, wymagający przekształceń. Projektowana zmiana zmierza do zakończenia bytu obydwu spółek, wbrew ich woli, co narusza zasady wolności prowadzenia działalności gospodarczej oraz ochrony własności wyrażone w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (art. 20 i art. 21 ust. 1). Przy sporządzeniu zmiany studium, nie wzięto pod uwagę, że spółki prowadzą działalność gospodarczą i będą ją kontynuować. Z projektu zmiany studium nie wynika, dlaczego zabudowa mieszkaniowa ma spełniać nadrzędną funkcję, zwracając jednocześnie uwagę na nieprzekonywującą analizę chłonności gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

W uzasadnieniu powołano się na brak zasadności sztywnego przyporządkowania nadrzędnego znaczenia funkcji mieszkaniowej, wyrażony w orzeczeniu Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie (IISA/Kr 355/11), na który spółki powołały się w zastrzeżeniach złożonych w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego dla terenu

w rejonie ulic Targowej, Szosa Lubicka i Żółkiewskiego. W świetle tego orzeczenia, nie wszystkie tereny są predestynowane pod funkcję mieszkaniową i przy ich wyborze należy kierować się ideą zrównoważonego rozwoju, unikając szkodliwego oddziaływania. W tym kontekście, wskazano na niekorzystny klimat akustyczny od strony ulic Szosa Lubicka i Żółkiewskiego, związany ze wzmożonym ruchem drogowym i sąsiedztwem zakładów przemysłowych. W podsumowaniu uzasadnienia stwierdzono, że zmiany projektu studium uniemożliwią prowadzenie dotychczasowej działalności przemysłowej oraz jej rozwój. Brak takich możliwości został już ustalony w uchwalonym nowym planie miejscowym, z wyjątkiem zakładu produkcji słodyczy, co stanowi przejaw nierówności w traktowaniu przedsiębiorców. Według wnoszącego uwagę, nie ma przeciwwskazań do zachowania funkcji produkcyjnej w jednostce nr VII „Jakubskie Przedmieście”, co ma służyć utrzymaniu działalności przez obecnych przedsiębiorców. Ponadto nie jest konieczny rozwój zabudowy mieszkaniowej, przy prognozowanym spadku liczby mieszkańców.

Uwaga nr 9 nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Tereny wskazane w uwadze znajdują się w obrębie jednostki nr VIII Jakubskie Przedmieście i ograniczone są ulicami Żółkiewskiego, Szosą Lubicką i Targową. W uwadze nie wskazano żadnych konkretnych działek. Według informacji z rejestru gruntów niewielka część terenu to własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Metron Fabryki Zintegrowanych Systemów Opomiarowania i Rozliczeń Sp. z o.o. Działki z zabudowaniami zajmowanych dawniej przez fabrykę są obecnie we własności Ministra Skarbu Państwa.

Metron -Term Sp. z o.o. nie dysponuje żadnymi nieruchomościami na przedmiotowym terenie.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia (uchwała Nr 1032/06 Rady Miasta Torunia z dnia 18 maja 2006r.) wyżej wymieniony kwartał znajduje się w strefie polityki przestrzennej zurbanizowanej Z oraz w podstrefie Z3-modernizacji i uzupełnień (obejmującej tereny zróżnicowane pod względem charakteru użytkowania i zabudowy, z obiektami o różnym stanie technicznym - wymagające uporządkowania istniejącego układu przestrzennego i poprawy jakości przestrzeni ...). Podstrefa Z3 obejmuje obszary funkcjonalne: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, usługowo-mieszkaniowe i usługowo-produkcyjne. Część obszaru objętego tą podstrefą została wskazana jako obszar wymagający przekształceń (w tym m.in. tereny: dawnych zakładów Tormięs oraz Metron-Term).

Budowę osiedla mieszkaniowego „Winnica” przy ul. Szosa Lubicka na terenie dawnych zakładów gazowniczych, należy zaliczyć jako jeden z pierwszych procesów przekształceń w tej części miasta. Uległa zmianie również struktura własności gruntów. Po wybudowaniu pierwszych budynków „Piernikowego Osiedla” na terenach dawnych zakładów Agrochłód, przystąpiono do zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tej części jednostki nr VII Jakubskie Przedmieście (uchwała nr 659/14 Rady Miasta Torunia z dnia 25 września 2014r.). W planie tym, na terenach dawnych zakładów Tormięs oraz Toruńskich Zakładów Materiałów Opatrunkowych, Metron i Metron-Term tereny przeznaczono pod usługi i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wyznaczono również tereny pod nowe drogi publiczne. W projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wprowadzono zmiany kierunków zagospodarowania terenów uwzględniające uwarunkowania wynikające m.in. z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy (w tym z uwzględnieniem bilansu terenów pod nową zabudowę, wynikającego ze sporządzonego planu miejscowego).

Tę część jednostki nr VII Jakubskie Przedmieście, utrzymano w strefie polityki przestrzennej zurbanizowanej Z oraz w związku z zachodzącymi zmianami zagospodarowania terenów przypisano do podstrefy Z4 – przebudowy i reurbanizacji (obejmującej tereny o znikomym stopniu uporządkowania istniejącego układu, przemieszaniu funkcji wzajemnie kolizyjnych lub o niewielkim stopniu zainwestowania ...). Podstrefa Z4 obejmuje obszary strukturalne - usług oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

Teren wskazany do przekształceń ograniczono ulicami Targową, Żółkiewskiego i Szosą Lubicką. W ramach kierunków zagospodarowania ustalono m.in. że teren „ze względu na atrakcyjne położenie i stopień „dewastacji przestrzennej” – wymaga przekształceń funkcjonalnych i wymiany zabudowy, ukierunkowanej na wprowadzenie usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz rozwiązania zasad obsługi komunikacyjnej”.

Podstawą do wprowadzenia zmian były uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony oraz stanu prawnego gruntów (art. 10 ust. 1 pkt 2 i 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W dniu 6 października 2016r., Rada Miasta Torunia uchwaliła plan miejscowy (uchwała nr 412/16) dla terenów w rejonie ulic Żółkiewskiego, Szosa Lubicka, Targowa i Lubicka, które zostały przeznaczone pod usługi oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.

Zagrożenie klimatu akustycznego dla terenów ulic Żółkiewskiego i Szosa Lubickiej, związane z ruchem kołowym oraz działalnością zakładów przemysłowych nie potwierdza ocena oddziaływania na środowisko. Dla przedmiotowego terenu stwierdzono brak kolizji z istniejącym zagospodarowaniem. Uwagi złożone przez spółki Metron i Metron -Term do uchwalonego planu miejscowego również w tej kwestii, zostały odrzucone przez Radę Miasta Torunia (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały nr 412/16 Rada Miasta Torunia z dnia 6 października 2016r.).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem wiążącym przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz nie jest aktem prawa miejscowego (art. 9 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W związku z powyższym zapisy studium nie mają bezpośredniego wpływu na możliwość prowadzenia działalności produkcyjnej na przedmiotowym terenie. To plan miejscowy ustala przeznaczenie terenów oraz sposoby zagospodarowania i użytkowania terenów. Ustalenia projektu zmiany studium są zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr 412/16 Rady Miasta Torunia z dnia 6 października 2016r.) w zakresie przeznaczenia terenów.

Uwaga nr 10.

z 8 grudnia 2016r. (data wpływu 8 grudnia 2016r.) wniesione przez Joannę Jaroszyńską, Stowarzyszenie Rowerowy Toruń, ul. Klonowica 33/2, 87-100 Toruń. dotycząca transportu rowerowego na obszarze całego miasta.

Dotyczy: wprowadzenia zmian nazewnictwa (zmianę określenia drogi rowerowe na infrastruktura rowerowa i trasy rowerowe), terminologii w wykazie przytoczonych inwestycji Strategii Województwa Kujawsko-Pomorskiego i ustalenia normatywu parkingowego dla usług handlu detalicznego, hoteli, uczelni wyższych oraz zwiększania parametrów parkingowych (rowerowych) dla wszystkich obiektów.

Uwaga nr 10 nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Stosowane w projekcie studium nazewnictwo – drogi rowerowe wynika z obowiązujących przepisów i wprowadzanie proponowanych nazw nie ma uzasadnienia.

W pkt B-VII 2.2.2 Strategia Województwa Kujawsko-Pomorskiego do 2020r. zacytowano jeden z kierunków działań – „16. Rozwój sieci dróg rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych o znaczeniu transportowym”. Niezasadnione jest wprowadzanie zmian w stosunku do terminologii zastosowanej w uchwalonej strategii.

W pkt C.6.1.3 Polityka parkingowa, wprowadzony normatyw parkingowy dla rowerów ustalono wyłącznie dla terenów i obiektów które mogą podlegać gminie (administracja, oświata, kultura, sport itp.). W sporządzanych planach miejscowych właśnie dla tych terenów ustalano nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów i ich ilość. Nie ustalono normatywu dla obiektów, które generalnie mają komercyjny charakter. Ustalenie normatywu rowerowego nie jest wymogiem ustawowym w procedurze sporządzania studium.