



Toruń, 08.11.2018 r.

Prezydent Miasta Torunia

ul. Wały Generała Sikorskiego 8

87-100 Toruń

Znak sprawy: MPU-88.07/opd/20/2018

OPINIA

**do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic:
Legionów, Św. Faustyny, Lotników, Grudziądzkiej oraz „trasy średnicowej” w Toruniu**

W odpowiedzi na pismo z dnia 10 października 2018 r., doręczonego w dniu 12/10/2018 przedstawiam następujące uwagi do przesłanego projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Legionów, Św. Faustyny, Lotników, Grudziądzkiej oraz „trasy średnicowej” w Toruniu (zwanego dalej: PMPZP):

- 1. Zmiana w projekcie ustalenia przeznaczenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 88.07-MW/U1, 88.07-U9 oraz 88.07-U6.**

W §13. projektu zagospodarowania przestrzennego terenu (PMPZP) ustalono obszar zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Legionów, Żwirki i Wigury oraz Trasy Średnicowej Północnej jako 88.07-MW/U1 oraz 88.07-MW/U2, tzn. przeznaczono powyższy teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, dla której ustalono maksymalną wysokość zabudowy – 5 kondygnacji naziemnych (18 m).

W chwili wnoszenia niniejszego pisma powyższy teren pozostaje zabudowany domami jednorodzinnymi. Na działkach znajduje się pielęgnowana przez mieszkańców zielen. Jedynymi



budynkami przekraczającymi wysokość dwóch kondygnacji są: budynki radia, budynki usługowe – sklepu z artykułami remontowymi oraz budynek, w którym świadczy usługi multiagent ubezpieczeniowy.

W ocenie opiniujących przeznaczenie obecnego terenu pod zabudowę wielorodzinną spowoduje znaczne zwiększenie na danym terenie (w szczególności od strony ul. Legionów i Żwirki i Wigury ruchu pojazdów samochodowych. Ponadto przyczyni się do pogorszenia przewiewności terenu, co wpłynie na częstsze występowanie smogu (także z uwagi na znajdującą się obok ruchliwą Trasę Średnicową).

Wobec powyższego Opiniujący proponują zmianę przeznaczenia podstawowego ww. terenów na MN, tj. teren zabudowy jednorodzinnej. Opiniujący na marginesie zaznaczają, iż nigdzie w PMPZP nie występuje to przeznaczenie podstawowe gruntu.

Opiniujący wskazują jednocześnie, iż taka sama sytuacja odnosi się do terenów oznaczonych na rysunku planu zagospodarowania przestrzennego symbolami 88.07-U9 (opisanego w § 26 PMPZP) oraz terenu 88.07-U6 (opisanego w § 23 PMPZP), z tym zastrzeżeniem, iż terenu te przeznaczone zostały pod działalność usługową. Wskazane powyżej grunty w ocenie Opiniujących winny zostać przeznaczone pod zabudowę jednorodzinna i oznaczone symbolem MN. Teren oznaczony symbolem 88.07-U9 sąsiaduje bezpośrednio z zabudową jednorodzinna, wobec czego oznaczenie go symbolem MN stanowić będzie naturalne przedłużenie istniejącej i pożądanej w tym miejscu zabudowy.

Za powyższym przemawia interes społeczny. Ponadto w zakresie kształtowania kierunków rozwoju winna zostać uwzględniona wola mieszkańców, których reprezentuje Rada Okręgu. **Wobec powyższego wnioskuję o zmianę przeznaczenia podstawowego terenów oznaczonych symbolami 88.07-MW/U1, 88.07-U9 oraz 88.07-U6 na tereny oznaczone symbolem 88.07-MN.**

2. Zmiana w projekcie ustalenia przeznaczenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 88.07-U10 oraz 88.07-U3

Dla terenów przyległych do Trasy Średnicowej Północnej oznaczonych symbolami 88.07-U10 oraz 88.07-U3 (opisanych w PMPZP kolejno w § 20. oraz § 27.) w ocenie opiniujących konieczne jest



ustalenie przeznaczenia celu podstawowego oznaczonego w PMZPM symbolem ZP, tj. teren zieleni urządzonej. W ocenie Opiniujących na obszarze objętym planem została wyznaczona dostateczna ilość terenu pod działalność usługową. Brak jest natomiast miejsc dla wypoczynku dla mieszkańców, w szczególności na możliwe zwiększenie zagęszczenia ludności na danym terenie w bliskiej przyszłości. Zachowanie terenów zielonych jest konieczne z uwagi na zwiększającą się zabudowę oraz postępujący rozrost osiedli budownictwa mieszkaniowego w Toruniu bez zapewnienia dostatecznej ilości terenów zielonych.

Wobec powyższego wnioskuję o zmianę dla terenów oznaczonych symbolami 88.07-U10 oraz 88.07-U3 przeznaczenia podstawowego na teren zieleni urządzonej oraz ustalenie warunków zabudowy takich, jak ustalone w § 28. PMPZM dla terenu oznaczonego symbolem 88.07-ZP1.

3. Zastrzeżenia do maksymalnych wartości ustalonych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną

W ocenie Opiniujących zmniejszenie się powierzchni terenów zielonych w obrębie miasta Torunia oraz występująca obecnie na terenie objętym PMPZP dominująca niska zabudowa wymaga uwzględnienia i zmiany dla wszystkich terenów objętych projektem przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, tj.:

- a) zmiany dla wszystkich terenów minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej do 40% - z uwagi na występującą na terenie zabudowę mieszkalną jednorodziną, w której wskaźnik ten jest osiągany;
- b) obniżenie maksymalnej wysokości dopuszczalnej linii zabudowy do 4 kondygnacji (14 m) – z uwagi na dominującą na danym terenie niską zabudowę;
- c) wyznaczenie maksymalnego stosunku powierzchni zabudowanej w odniesieniu do działki na maksymalnie 40% - z uwagi na występujące na danym terenie oddalenie od siebie istniejących zabudowań oraz potrzebę zachowania powierzchni biologicznie czynnej;
- d) określenie dla wszelkich terenów budownictwa mieszkaniowego minimalnej ilości miejsc parkingowych – co najmniej 1 miejsce parkingowe przypadającego na jeden lokal mieszkalny o powierzchni do 45 m², co najmniej dwa miejsca parkingowe przypadające na



jeden lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 45 m², z tym zastrzeżeniem, iż miejsca te winny być ogólnodostępne (bezpłatnie) dla mieszkańców posesji. Ponadto konieczne jest zalecenie budowy garażów podziemnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w ilości dostępnych miejsc parkingowych pozostającej w stosunku do ilości miejsc parkingowych ogólnodostępnych dla danej posesji. Stosunek ten winien wynosić 2 miejsca ogólnodostępne do 3 miejsc w garażu podziemnym (2:3) – z uwagi na stale rosnącą ilość samochodów osobowych oraz problem z odpowiednią ilością miejsc parkingowych na terenach budownictwa wielorodzinnego w Toruniu.

Wnioskuje o wpisanie do PMPZP uwag opisanych w niniejszym punkcie w lit. a-d.

Z poważaniem,
Justyna Kordon
Przewodnicząca RO 11