

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bumar” dla obszaru ograniczonego ulicami: Grudziądzką, Józefa Wybickiego, Wiązową i Joachima Lelewela w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.¹) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” (uchwała nr 805/18 Rady Miasta Torunia z dnia 25 stycznia 2018 r.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bumar” dla obszaru ograniczonego ulicami: Grudziądzką, Józefa Wybickiego, Wiązową i Joachima Lelewela w Toruniu – zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust.1, stanowi zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dla terenów położonych w rejonie ul.: Szosa Chełmińska, Podgórna, Legionów i Grudziądzka (uchwała nr 424/12 Rady Miasta Torunia z dnia 22 listopada 2012 r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 3017 z dnia 30 listopada 2012 r.).

§2.1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, jest rysunek planu miejscowego, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiający graficznie ustalenia planu, w tym granicę obszaru objętego planem.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Dane przestrzenne utworzone dla planu - stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§3.1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w tekście i na rysunku planu, w ramach którego mieszczą się elementy zagospodarowania terenu bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, w tym: miejsca do parkowania, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, oraz infrastruktura techniczna;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub w ustaleniach planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku w kierunku linii rozgraniczających terenu, z wyłączeniem elementów architektonicznych budynku takich jak: pilastry, ganki, schody zewnętrzne, zadaszzenia nad wejściami, tarasy, balkony, gzymsy, okapy dachu, pochylnie dla niepełnosprawnych, podjazdy i

¹ Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185 i poz. 2747.

zjazdy do garaży, rampy, trafostacje, termoizolacje istniejących obiektów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

- 4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub w ustaleniach planu, na której należy zlokalizować ściany części nadziemnych budynku lub co najmniej 80% ich powierzchni i długości z zakazem jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczających terenu. Zakaz nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: pilastry, ganki, gzymsy, okapy dachu, zadaszenia nad wejściami, balkony, schody zewnętrzne, pochylnie dla niepełnosprawnych, podjazdy i zjazdy do garaży, termoizolacje istniejących obiektów;
- 5) **usługach niepożądanych społecznie** - należy przez to rozumieć:
 - a) usługi związane ze zbieraniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz punkty ich zbierania, składowania, magazynowania i przeładunku (z zastrzeżeniem: nie dotyczy gospodarki odpadami wytworzonymi w trakcie działalności prowadzonej w ramach określonego przeznaczenia terenu),
 - b) usługi związane z przechowywaniem i spopielaniem zwłok;
- 6) **rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym** - należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno-budowlane charakteryzujące się: zróżnicowaniem materiałowym lub bryłowym, stosowaniem podziałów elewacji, przeszkleń, detalu architektonicznego;
- 7) **harmonijne zagospodarowanie terenu** - należy przez to rozumieć wymóg realizacji elementów zagospodarowania terenu charakteryzujących się wzajemnym stylistycznym dostosowaniem np. w zakresie kolorystyki i rodzaju zastosowanych materiałów;
- 8) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
- 9) **ochronie drzewostanu** - należy przez to rozumieć zachowanie i wkomponowanie istniejącego zadrzewienia w zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;
- 11) **zrównoważonym gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi** – należy przez to rozumieć:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez:
 - wykorzystanie do nawadniania terenów zieleni, w tym zielonych dachów, zielonych ścian oraz ogrodów deszczowych, zasilania oczek wodnych, a także do celów użytkowych,
 - infiltrację do gruntu, np. za pomocą skrzynek rozsączających, studni chłonnych,
 - magazynowanie, np. w zbiornikach retencyjnych,
 - b) stosowanie w zagospodarowaniu terenu nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych,
 - c) spowolnienie spływu wód opadowych i roztopowych do odbiornika w przypadku odprowadzenia ich do sieci kanalizacji deszczowej,przy zastosowaniu rozwiązań technicznych i technologicznych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem gruntu, warstwy wodonośnej i wód powierzchniowych;
- 12) **minimalnej liczbie miejsc do parkowania** - należy przez to rozumieć obowiązek realizacji, dla potrzeb określonego przeznaczenia terenu (w przypadku realizacji obiektów z jego zakresu), minimalnej ilości stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym również miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obliczonej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika;
- 13) **zakazie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych** - należy przez to rozumieć zakaz, który nie dotyczy obiektów budowlanych stanowiących zaplecze budowy, niezbędnych w okresie prowadzenia robót budowlanych oraz obiektów dla potrzeb imprez okolicznościowych lub sezonowych związanych z określonym przeznaczeniem terenu (np. targi, kiermasze, wystawy).

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

§4.1. Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca teren o określonym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) strefa zabudowy;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej części układu urbanistycznego Mokrego Przedmieścia;
- 7) wymiar w metrach;
- 8) przeznaczenie terenu;
- 9) symbol terenu.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust.1, mają charakter informacyjny.

§5. W granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§6. Linia rozgraniczająca teren oznaczony symbolem 1U jest tożsama z granicą terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§7. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych,
 - d) nakaz kształtowania powiązań funkcjonalno-przestrzennych z istniejącymi i projektowanymi obiektami usługowymi,
 - e) wskazuje się główne strefy wejściowe, oznaczone na rysunku planu, w których ustala się nakaz harmonijnego zagospodarowania terenu z udziałem zieleni urządzonej (w tym w postaci: donic, gazonów);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej;
 - c) nakaz ochrony drzewostanu,
 - d) nakaz wprowadzenia zieleni urządzonej przy parkingach lokalizowanych na powierzchni terenu, w tym drzew - w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,
 - e) obowiązek utrzymania od strony dróg pasa zieleni urządzonej o szerokości min. 3 m (nie dotyczy przerw na dojścia i dojazdy oraz miejsc, gdzie istniejące budynki lub linia zabudowy znajdują się w odległości bliższej, niż 3 m od przyległej drogi);
- 4) zasady kształtowania krajobrazu - nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej części układu urbanistycznego Mokrego Przedmieścia - o granicy określonej na rysunku planu,
 - b) przedmiotem ochrony w strefie o której mowa w lit. a jest zespół budynków dawnych zakładów „Born i Schütze” Fabryki Maszyn i Kotłów, położonych przy ul. Grudziądzkiej 79 i ul. Lelewela 29-45 wpisany do rejestru zabytków (nr wpisu A/74) - chronionych prawem zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wskazuje się budynki o wartości historyczno-kulturowej, oznaczone na rysunku planu,
 - d) dla budynków, o których mowa w lit. b i c, ustala się:

- nakaz zachowania wyglądu architektonicznego w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
 - dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, przy zachowaniu odtworzeniowego charakteru względem zachowanej substancji zabytkowej oraz zachowanych przekazów ikonograficznych,
 - zakaz docieplania elewacji,
 - dopuszcza się termomodernizację, polegającą w szczególności na wymianie stolarki okiennej, na zasadach określonych w tired drugie, na stolarkę o wysokich parametrach izolacyjnych, ociepleniu przegród poziomych (stropów i stropodachów), wymianie i modernizacji systemów grzewczych,
 - zakaz tynkowania ceglanych elewacji,
 - dla elewacji tynkowanych - nakaz stosowania kolorystyki stonowanej, w odcieniach: ecru, beżu, „cieplej” szarości,
 - nakaz prowadzenia robót budowlanych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) rodzaj zabudowy - śródmiejska,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. h,
 - d) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 2,5,
 - minimalna - 0,01,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 7% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m, 4 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. h i lit. i,
 - h) w strefie zabudowy, oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się budynki usługowe o maksymalnej wysokości - 5 m,
 - i) maksymalna wysokość nowych urządzeń - 18 m licząc od poziomu terenu,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - k) geometria dachu - maksymalne nachylenie połaci dachowych - 30^o,
 - l) minimalna liczba miejsc do parkowania - wg wskaźnika:
 - 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej w pozostałych obiektach usługowych,
 - 12 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - m) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 2% ogólnej liczby miejsc - jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 5,
 - n) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów (stojaki),
 - o) miejsca do parkowania, realizowane jako:
 - terenowe,
 - garaż;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do miejskiej sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci ciepłowniczej lub urządzeń indywidualnych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych w tym z odnawialnych źródeł energii - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§9.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Miasta Toruń.

Przewodniczący
Rady Miasta Torunia

Marcin Czyżniewski