

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Adama Mickiewicza i Jana Matejki w Toruniu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.¹) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) 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, z późn. zm.²), 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 dla terenu położonego w rejonie ulic Adama Mickiewicza i Jana Matejki w Toruniu - zwany dalej planem.

§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;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 3) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
 - a) poz. 1 - liczba - oznacza numer planu miejscowego,
 - b) poz. 2 - liczba - oznacza numer jednostki ustaleń studium,
 - c) poz. 3 - symbol literowy - oznacza symbol przeznaczenia terenu,
 - d) poz. 4 - liczba - oznacza numer terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku w kierunku linii rozgraniczających terenu, z wyłączeniem elementów architektonicznych budynku takich jak: schody zewnętrzne, pilastry, zadaszenia nad wejściami, tarasy, balkony, gzymsy, okapy dachu, pochylnie dla niepełnosprawnych, windy, podjazdy i zjazdy do garaży, rampy, termoizolacje istniejących obiektów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2023 r., poz. 1506, 1597, 1688 i 1890.

² Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2023 r., poz. 572, 1463 i 1688.

- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której należy lokalizować frontową ścianę części nadziemnej budynku lub co najmniej 80% jej długości, z zakazem jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczających terenu – z wyłączeniem elementów architektonicznych budynku takich jak: schody zewnętrzne, pilastry, zadaszenia nad wejściami, tarasy, balkony, gzymsy, okapy dachu, pochylnie dla niepełnosprawnych, windy, podjazdy i zjazdy do garaży, rampy, termoizolacje istniejących obiektów;
- 6) usługach niepożądanych społecznie - należy przez to rozumieć usługi związane z przechowywaniem zwłok;
- 7) usługach kolidujących z funkcją mieszkaniową - należy przez to rozumieć usługi o uciążliwym charakterze dla funkcji mieszkaniowej, powodujące w szczególności:
 - a) intensywny ruch pojazdów w tym dostawczych, w godzinach nocnych,
 - b) przekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu i emisji określonych w przepisach odrębnych;
- 8) rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym - należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno-budowlane charakteryzujące się: zróżnicowaniem materiałowym lub bryłowym, stosowaniem podziałów elewacji, przeszkleń, detalu architektonicznego;
- 9) harmonijnym zagospodarowaniu terenu - należy przez to rozumieć wymóg realizacji elementów zagospodarowania terenu charakteryzujących się wzajemnym dostosowaniem w zakresie kolorystyki, formy bryły i elewacji, wysokości, geometrii dachu, materiałów wykończeniowych;
- 10) terenowych urządzeniach rekreacyjnych - należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty rekreacyjne wykorzystujące lokalne uwarunkowania terenowe (plac zabaw, terenowe miejsce odpoczynku), wzajemnie dostosowanych w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych;
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;
- 12) 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;
- 13) minimalnej liczbie miejsc do parkowania - należy przez to rozumieć obowiązek realizacji, dla potrzeb przeznaczenia terenu, 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.

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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) wymiar w metrach;
- 6) granica strefy III ochrony konserwatorskiej obszarów ze znacznym udziałem elementów historycznych ukształtowanej struktury przestrzennej o wartościach kulturowych;

- 7) symbol terenu;
- 8) przeznaczenie terenu.

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

§5. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu:

- 1) U - teren zabudowy usługowej;
- 2) ZP - teren zieleni urządzonej.

§6. 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.

§7.1. Obszar objęty planem, znajduje się w historycznym układzie urbanistycznym Bydgoskiego Przedmieścia i Rybaków wpisanym do rejestru zabytków, (nr rejestru zabytków A/1596) - chronionym zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wyznacza się strefę III ochrony konserwatorskiej obszarów ze znacznym udziałem elementów historycznych ukształtowanej struktury przestrzennej o wartościach kulturowych - o granicy określonej na rysunku planu, obejmującą część historycznego układu urbanistycznego o którym mowa w ust. 1.

3. Przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w ust. 2 są: budynek o wartości historyczno-kulturowej, zachowana zieleń.

§8. Dla obszaru objętego planem obowiązują zasady i warunki zagospodarowania dotyczące terenów położonych w otoczeniu lotniska oraz nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy obiektów budowlanych i naturalnych, w tym umieszczonych na nich urządzeń, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń i przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§9. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **166.05-U1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej (z zakresu: oświaty, wychowania, kultury, opieki zdrowotnej, pomocy społecznej);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz harmonijnego zagospodarowania terenu,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym dla elewacji budynków eksponowanych od strony ulicy Adama Mickiewicza;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową,
 - d) dopuszczalny poziom hałasu - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu - nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren położony w strefie III ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 2 i ust. 3:
 - b) dla budynku o wartości historyczno-kulturowej, oznaczonego na rysunku planu, ustala się:
 - nakaz zachowania wyglądu architektonicznego budynku w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
 - zakaz docieplania elewacji budynku,
 - nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach szarości lub beżu,

- dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, z nakazem odtworzenia jej wyglądu według zachowanych materiałów ikonograficznych (historycznych) lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej,
- c) zachowanie zieleni wysokiej - 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) zabudowa śródmiejska,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,0,
 - minimalna - 0,1,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 45% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki - 3 kondygnacje nadziemne, 13,5 m,
 - budowle i urządzenia budowlane - 16,5 m od poziomu terenu,
 - dopuszcza się dla istniejącej zabudowy - istniejącą wysokość,
 - g) geometria dachu - dach o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 25°,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania - wg wskaźnika:
 - 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, z zastrzeżeniem: nie dotyczy istniejącej zabudowy,
 - 15 miejsc na 100 łóżek,
 - 2 miejsca na 10 gabinetów lekarskich,
 - 2 miejsca na 100 dzieci - dla żłobków i przedszkoli,
 - 2 miejsca na 100 uczniów - szkół podstawowych i średnich,
 - 20 miejsc na 100 uczniów - szkół wyższych i uczelni,
 - i) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 2% ogólnej liczby miejsc,
 - j) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów (stojaki),
 - k) 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) dopuszcza się infrastrukturę techniczną - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci - 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 - 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%.

§10. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **167.07-ZP1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu - nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren położony w strefie III ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 2 i ust. 3,
 - b) zachowanie zieleni wysokiej - 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) nieprzekraczalne linie zabudowy - nie występuje potrzeba określania,
 - b) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy - nie występuje potrzeba określania,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - nie występuje potrzeba określania,
 - e) geometria dachu - nie występuje potrzeba określania,
 - f) dopuszcza się terenowe urządzenia rekreacyjne,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania,
 - h) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów (stojaki),
 - i) sposób realizacji miejsc do parkowania - nie występuje potrzeba określania;
- 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) dopuszcza się infrastrukturę techniczną - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci - 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 elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych - 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

§11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§12.1. 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