

UCHWAŁA NR 265/19  
RADY MIASTA TORUNIA  
z dnia 21 listopada 2019r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bema-Gałczyńskiego” w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.<sup>1</sup>) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.<sup>2</sup>), 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 2018r.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bema-Gałczyńskiego” w Toruniu, zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, stanowi zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Bema i Gałczyńskiego w Toruniu (uchwała nr 51/15 Rady Miasta Torunia z dnia 26 marca 2015r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 1074 z dnia 7 kwietnia 2015r.).

§ 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.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 2) 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 podstawowego terenu,
  - d) poz. 4 – liczba – oznacza numer terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone symbolem literowym, które powinno dominować na danym terenie – w ramach

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716 i poz. 1815.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1696 i poz. 1815.

- przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące uzupełnieniem i wzbogaceniem przeznaczenia podstawowego;
  - 5) usługach kolidujących z funkcją mieszkaniową – należy przez to rozumieć działalność powodującą przekroczenie dopuszczonych dla zabudowy mieszkaniowej poziomów hałasu i zanieczyszczeń;
  - 6) rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym – należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno-budowlane charakteryzujące się wysoką jakością materiałów wykończeniowych, kształtowaniem brył i elewacji budynków w sposób urozmaicony itp. poprzez zastosowanie zróżnicowania faktur materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego itp.;
  - 7) zorganizowanym procesie inwestycji – należy przez to rozumieć inwestycję budowlaną realizowaną na podstawie projektu zagospodarowania terenu, sporządzonego dla całego terenu;
  - 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub w ustaleniach planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych lokalizowanego budynku w kierunku linii rozgraniczających terenu, z wyłączeniem elementów architektonicznych budynku (takich jak: zadaszenie nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, gzymsy, okapy itp.) oraz wolno stojących trafostacji, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej;
  - 9) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
  - 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zielenią urządzonej wielopiętrową, tworzącą barierę wizualną;
  - 11) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;
  - 12) minimalnej liczbie miejsc do parkowania – należy przez to rozumieć obowiązek realizacji, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego, minimalnej ilości stanowisk postojowych dla pojazdów, w tym również miejsc 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 tymczasowych dla potrzeb imprez okolicznościowych i sezonowych.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca teren o określonym przeznaczeniu podstawowym;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) pas zieleni izolacyjnej;
- 5) symbol terenu;
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu.

§ 5. Linia rozgraniczająca teren oznaczony na rysunku planu symbolem 134.07-UC/U1 – jest tożsama z granicą terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 134.07-UC/U1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, usługi,
  - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona i izolacyjna, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym oraz zorganizowanego procesu inwestycji,
  - b) zakaz lokalizacji strefy dostaw do budynku usługowego od strony zabudowy mieszkaniowej i ul. Gałczyńskiego,
  - c) zakaz lokalizacji usług związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów, punktów ich zbierania i magazynowania,
  - d) zakaz składowania i magazynowania, w tym zwłaszcza odpadów, na otwartym terenie,
  - e) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - f) zakaz lokalizacji wolno stojących: garaży jednostanowiskowych, budynków gospodarczych i magazynowych,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych – 1200 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontów – 30 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową,
  - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, garaży i parkingów samochodowych,
  - c) nakaz zagospodarowania zielenią izolacyjną pasa terenu wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. b,
  - d) nakaz wprowadzenia zieleni urządzonej przy parkingach lokalizowanych na powierzchni terenu, w tym drzew w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 4 stanowiska postojowe realizowane jako terenowe;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ogólna dostępność terenu od strony ul. Bema;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy z działką budowlaną, z zastrzeżeniem lit. a,
  - c) maksymalna długość elewacji bocznej budynków – 90 m,

- d) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m i 5 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem lit. f,
  - e) minimalna wysokość zabudowy – 8 m, z zastrzeżeniem: nie dotyczy budowli infrastruktury technicznej oraz części budynków takich jak: obudowy wejść, łączniki między budynkami, podcienia, ogrody zimowe itp.,
  - f) maksymalna wysokość urządzeń takich jak: maszty, anteny – 20 m ponad poziom terenu,
  - g) intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 2,5,
    - minimalna – 0,1,
  - h) geometria dachów – dachy o maksymalnym nachyleniu połaci dachowych 20 stopni,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika: 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - l) minimalna liczba miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 5,
  - m) sposób realizacji miejsc do parkowania:
    - terenowe,
    - garaże wielostanowiskowe,
  - n) nakaz realizacji ogólnodostępnych miejsc do parkowania rowerów (np. stojaki, wiaty itp.);
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) obowiązek uwzględnienia istniejącej podziemnej sieci ciepłowniczej przy zagospodarowaniu terenu i nasadzeniach zieleni izolacyjnej w pasie terenu wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem,
  - c) 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 np. maszty, anteny itp., określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych, w których zastosowano paliwa i technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 8. 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