

UCHWAŁA NR 344/16
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia 16 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Fałata” dla terenów położonych w rejonie ulic: Broniewskiego, Reja, Gagarina, Balonowej i Bema w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), po stwierdzeniu, że nie naruszone zostały ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” (uchwała Nr 1032/06 Rady Miasta Torunia z dnia 18 maja 2006r.) – uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Fałata” dla terenów położonych w rejonie ulic: Broniewskiego, Reja, Gagarina, Balonowej i Bema w Toruniu, zwany dalej planem.

2. Plan o którym mowa w ust. 1, stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Broniewskiego, Reja, Gagarina, Balonowej i Bema w Toruniu – uchwała RMT nr 110/11 z dnia 12 maja 2011r. – Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 173, poz. 1470 z 2 sierpnia 2011r.

§ 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 granice obszaru objętego planem.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych 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 jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone symbolem literowym, które w realizacji ustaleń planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu np. urządzenia techniczne takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, ogrodzenia, obiekty małej architektury, miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, dojścia, place pod śmietniki, zieleń urządzona itp., o ile ustalenia planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, będące uzupełnieniem i wzbogaceniem przeznaczenia podstawowego;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (oznaczoną literami i cyframi);
- 4) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, składające się z liter i cyfr, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - a) poz. 1 - liczba 82 – oznacza numer planu,

- b) poz. 2 – liczba 05 – oznacza numer jednostki przestrzennej,
 - c) poz. 3 – oznacza symbol przeznaczenia podstawowego;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub w ustaleniach planu, której nie może przekraczać bryła budynku w kierunku sąsiadujących terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi (z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, balkonów, wykuszy, okapów, gzymsów, termoizolacji istniejących obiektów, obiektów małej architektury, itp.);
 - 6) usługach - należy przez to rozumieć obiekty wolno stojące i lokale wbudowane, służące szeroko rozumianym usługom dla ludności, w tym również realizowane jako zadania publiczne, obejmujące w szczególności: administrację, bankowość, handel, mieszkalnictwo zbiorowe, gastronomię, oświatę, opiekę zdrowotną, łączność, kulturę, naukę i szkolnictwo wyższe, sport i rekreację, działalność z zakresu transportu, motoryzacji;
 - 7) usługach niepożądanych społecznie – należy przez to rozumieć punkty do zbierania lub przeładunku odpadów, instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, prosektoaria, spopielnianie zwłok, itp.;
 - 8) minimalnej liczbie miejsc do parkowania - należy przez to rozumieć obowiązek realizacji dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku realizacji obiektów z jego zakresu), minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym również miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obliczonej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;
 - 9) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nieprzekraczalnym kącie nachylenia połaci dachowej – do 20° włącznie;
 - 10) rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym – należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno – budowlane charakteryzujące się:
 - a) indywidualną formą stylistyczną brył budynków i wysoką jakością materiałów wykończeniowych,
 - b) kształtowaniem elewacji budynków w sposób urozmaicony – poprzez zastosowanie m. in. podziałów elewacji z udziałem otworów okiennych i witryn, zróżnicowanie faktur materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego, itp.;
 - 11) ograniczeniach wynikających z dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – należy przez to rozumieć obowiązujące ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, łącznie z wszelkimi urządzeniami lokalizowanymi na dachach budynków, ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa w ruchu lotniczym;
 - 12) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
 - 13) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć rozwiązania, gdzie zastosowano paliwa i technologie niskoemisyjne lub bezemisyjne, gwarantujące nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

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 definicji wynikających z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) symbole literowe określające rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów.

§ 5. Ustala się następujące symbole literowe określające w planie rodzaje przeznaczenia podstawowego terenu:

- 1) U – tereny zabudowy usługowej,
- 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

§ 6. Granica obszaru objętego planem jest tożsama z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym.

§ 7. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 82.05-U/MW, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty zamieszkania zbiorowego, z zastrzeżeniem pkt 2, lit. c,
 - b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000m², z wyłączeniem działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych oraz podziałów dokonywanych w celu regulacji granic nieruchomości,
 - c) zakaz realizacji funkcji mieszkalnej i zamieszkania zbiorowego w budynku kasyna oficerskiego dawnych koszar pionierskich przy ul. Sienkiewicza 33 oraz w odległości mniejszej, niż 25 m od linii rozgraniczającej ul. Fałata,
 - d) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam i umieszczania banerów na ogrodzeniach,
 - e) dopuszcza się umieszczanie na elewacjach budynków szyldów i tablic reklamowych, odnoszących się do prowadzonej działalności, przy zachowaniu następujących warunków:
 - rozwiązanie kolorystyczne elementów reklamowych powinno charakteryzować się stonowanymi barwami,
 - rozmieszczenie elementów reklamowych powinno tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny oraz nie naruszać kompozycji elewacji i detali architektonicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w granicach terenu znajduje się budynek kasyna oficerskiego koszar pionierskich przy ul. Sienkiewicza 33, oznaczony na rysunku planu jako wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 5.06.2009 r. pod nr A/1532 wraz z rozplanowaniem zabudowy i zieleni w jego otoczeniu, dla którego obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek zachowania wartościowej zieleni w otoczeniu zabudowy, o której mowa w pkt 4 lit. a niniejszego paragrafu, a także zachowanie kompozycji historycznego układu zieleni z kontrolą dosadzeń, oraz zachowanie istniejących zabytkowych ogrodzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) dopuszcza się rozbudowę obiektu dawnego kasyna wojskowego od strony zachodniej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ogrodzenia od strony dróg publicznych wyłącznie jako ażurowe;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej, niż 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) maksymalna wysokość nowej zabudowy zlokalizowanej w odległości mniejszej, niż 25 m od linii rozgraniczającej ul. Fałata – 4,0 m,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - e) dachy płaskie lub spadowe o nachyleniu do 30°,
 - f) maksymalny procent powierzchni zabudowy - 40% powierzchni terenu,
 - g) nakaz zachowania min. 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,
 - h) obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla rowerów (stojaki),
 - i) dopuszcza się realizację przechowalni oraz wiat rowerowych,
 - j) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 20 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 8 miejsc do parkowania na 100 łóżek w obiektach zamieszkania zbiorowego,
 - 15 miejsc do parkowania na 100 łóżek w hotelach,
 - 1 miejsce do parkowania bądź garażowe na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,z obowiązkiem realizacji min. 20% miejsc do parkowania jako powierzchniowych,
 - k) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 2% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) obsługa komunikacyjna z: ul. Sienkiewicza i ul. Fałata – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń - dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy, obiektów budowlanych oraz naturalnych nie może przekroczyć wartości 92,00 m n.p.m.;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych – z i do miejskiej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 10 lit b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych nie wymagających podczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych sieci (lub urządzeń elektroenergetycznych) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii elektrycznej, o ile źródło spełnia normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych w rozumieniu §3 ust.1 pkt 14, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
 - g) dopuszcza się przebudowę bądź dyslokację istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której 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