UCHWAŁA NR 487/20

RADY MIASTA TORUNIA

z dnia 22 października 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Lubicka i Szosa Lubicka w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.[[1]](#footnote-1)) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), 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.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Lubicka i Szosa Lubicka w Toruniu – zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, stanowi zmianę części:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dla terenów położonych w rejonie ulic: Lubicka, Szosa Lubicka, Antczaka i Winnica (uchwała nr 1159/06 Rady Miasta Torunia z dnia 12 października 2006r. – Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 149 poz. 2172 z dnia 30 listopada 2006r.);

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Jakubskie Przedmieście” położonego w rejonie ulic: Żółkiewskiego, Szosa Lubicka, Targowa i Lubicka (uchwała nr 412/16 Rady Miasta Torunia z dnia 6 października 2016r. – Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 3529 z dnia 14 października 2016r.).

§ 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. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone symbolem literowym. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
2. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczone ustaleniami niniejszej uchwały;
3. terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
4. symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
5. poz. 1 – liczba – oznacza numer planu miejscowego,
6. poz. 2 – liczba – oznacza numer jednostki ustaleń studium,
7. poz. 3 – symbol literowy – oznacza symbol przeznaczenia podstawowego terenu,
8. poz. 4 – liczba – oznacza numer terenu;
9. obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub w ustaleniach planu, na której należy utrzymać lub lokalizować ściany zewnętrzne części nadziemnych budynku (min. 80% ich długości) z zakazem jej przekroczenia. Zakaz nie dotyczy docieplenia budynku oraz elementów architektonicznych takich jak: podcienie, pilastry, ganki, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, itp., o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
10. 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 terenów sąsiednich wydzielonych liniami rozgraniczającymi) – z wyłączeniem docieplenia budynku oraz elementów architektonicznych budynku takich jak: podcienie, pilastry, ganki, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, klatki schodowe, windy, itp., o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
11. usługach – należy przez to rozumieć obiekty i lokale służące obsłudze ludności i podmiotów gospodarczych (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m2 i rzemiosło), z wyłączeniem gospodarowania odpadami oraz usługi realizowane jako zadania publiczne;
12. usługach kolidujących z funkcją mieszkaniową – należy przez to rozumieć:
    1. działalność gospodarczą o uciążliwym dla funkcji mieszkaniowej charakterze, powodującą:

- generowanie ruchu samochodowego (w tym ruchu samochodów dostawczych), zwłaszcza w godzinach nocnych,

- przekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu oraz emisji, określonych w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

* 1. przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz usługi związane z przechowywaniem i spopielaniem zwłok;

1. rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym – należy przez to rozumieć rozwiązania charakteryzujące się:
   1. indywidualną formą stylistyczną brył budynków i wysoką jakością materiałów wykończeniowych,
   2. 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.;
2. zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie lub zieleń izolacyjną tworzącą barierę wizualną;
3. ochronie istniejącej zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć obowiązek zachowania i wkomponowania istniejącego zadrzewienia w zagospodarowanie terenu, dopuszcza się wycinkę drzew – zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;
5. harmonijnym zagospodarowaniu – należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania działki lub terenu charakteryzujących się wzajemnym stylistycznym dostosowaniem;
6. 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 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;
7. 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.

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 podstawowym;
3. nieprzekraczalna linia zabudowy;
4. obowiązująca linia zabudowy;
5. linie wymiarowe (wymiar w metrach);
6. przeznaczenie podstawowe terenu;
7. 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 142.08-MW/U1, ustala się:

1. przeznaczenie:
2. podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi,
3. dopuszczalne: drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
4. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
5. nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym i harmonijnego zagospodarowania,
6. zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
7. zakaz lokalizacji jednostanowiskowych garaży wolno stojących,
8. zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkalne,
9. minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowalnych – 600 m2 (nie dotyczy podziałów na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych),
10. dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
11. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
12. zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową,
13. nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej,
14. dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
15. zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
16. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - wskazuje się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych (aparatownię z wieżą ciśnień i budynek administracyjno-biurowy), oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:
17. nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego w zakresie: gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji (tzn. zachowanie detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych), z zastrzeżeniem: dopuszcza się rozbudowę +/-20% budynku administracyjno-biurowego od strony południowo-wschodniej,
18. zakaz dociepleń i tynkowania ceglanych elewacji,
19. wszelkie inwestycje (w tym roboty budowlane) mające wpływ na wygląd zewnętrzny w/w obiektów o wartościach historyczno-kulturowych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
20. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
21. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
22. obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
23. minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,5 – 3,5,
24. maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
25. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
26. maksymalna wysokość zabudowy:

- 18 m, 5 kondygnacji nadziemnych - w pasie terenu o szerokości 60 m od linii rozgraniczającej ulic: Lubicka i Szosa Lubicka,

- 15 m, 4 kondygnacje nadziemne - na pozostałym terenie,

1. minimalna wysokość zabudowy – 6 m i 2 kondygnacje nadziemne (nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz zabudowy garażowej i garażowo-gospodarczej),
2. maksymalne nachylenie połaci dachowych – 45o,
3. minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:

- 1 miejsce na 1 mieszkanie,

- 2 miejsca na 100 m2 powierzchni użytkowej usług,

1. minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
2. dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania, o których mowa w lit. h i lit. i, w liniach rozgraniczających teren,
3. miejsca do parkowania realizowane jako:

* terenowe,
* wbudowane, podziemne,

1. dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów;
2. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – południowo-wschodnia część terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru osuwania się mas ziemnych, dla którego ustala się nakaz zastosowania odpowiednich rozwiązań projektowych i zabezpieczeń technicznych podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z budową obiektów oraz zagospodarowaniem terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
4. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – obsługa komunikacyjna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
6. zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
7. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
8. zaopatrzenie w energię cieplną z sieci lokalnej lub z urządzeń indywidualnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
9. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub/i urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
10. zaopatrzenie w gaz z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
11. dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem: nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe itp.;
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

§ 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

1. Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 471 i poz. 1086. [↑](#footnote-ref-1)