

UCHWAŁA NR 592/09  
RADY MIASTA TORUNIA  
z dnia 9 lipca 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Lubickiej, Targowej i Winnica w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz.1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52 poz. 420), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” (uchwała Rady Miasta Torunia Nr 1032/06 RMT z dnia 18 maja 2006r.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Lubickiej, Targowej i Winnica w Toruniu będący w części zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dla terenu położonego przy ul.: Targowej i Lubickiej (uchwała nr 602/2000 RMT z dnia 19 października 2000r. - Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 12, poz. 116 z dnia 4 kwietnia 2001 r.) oraz zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dla terenów położonych w rejonie ulic: Lubicka, Szosa Lubicka, Antczaka i Winnica (uchwała nr 1159/06 RMT z dnia 12 października 2006 r. - Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 149, poz. 2172 z dnia 30 listopada 2006 r.), zwany dalej planem.

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

§ 3.1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenia podstawowe i nie jest z nim sprzeczne;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem;
- 4) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
  - a) poz. 1 - liczba 23 – oznacza numer planu,
  - b) poz. 2 – liczba 08 – oznacza numer jednostki przestrzennej,
  - c) poz. 3 – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu,
  - d) poz. 4 – oznacza kolejny numer terenu o danym przeznaczeniu;
- 5) 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 (w tym obiekty o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>), gastronomię, oświatę, opiekę zdrowotną, łączność, kulturę, sport i rekreację, działalność z zakresu transportu, motoryzacji, rzemiosła i usług produkcyjnych;
- 6) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć: przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz przedsięwzięcia, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, określone przez rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących

znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 z późn. zmianami);

- 7) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko - należy przez to rozumieć wyłącznie te rodzaje przedsięwzięć, które obowiązujące przepisy z zakresu ochrony środowiska jednoznacznie określają jako wymagające opracowania w/w raportu - nie zaś te rodzaje przedsięwzięć, które mogą wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
- 8) rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym - należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno - budowlane charakteryzujące się:
  - a) indywidualną formą stylistyczną bryły budynku i wysoką jakością materiałów wykończeniowych,
  - b) kształtowaniem elewacji budynków (w szczególności handlowych z częścią magazynową) w sposób urozmaicony - poprzez zastosowanie m. in. podziałów elewacji z udziałem otworów okiennych i witryn, zróżnicowania faktur materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego itp.;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której mogą być zlokalizowane ściany części nadziemnych budynków - z zakazem jej przekraczania w kierunku terenów sąsiednich, wydzielonych liniami rozgraniczającymi (z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, balkonów, wykuszy, okapów, gzymsów, obiektów małej architektury, itp.);
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nieprzekraczalnym kącie nachylenia połaci dachowej – do 20<sup>0</sup> włącznie;
- 11) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
- 12) wskaźniku miejsc postojowych – należy przez to rozumieć: ilość miejsc postojowych przypadającą na wielkość powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej lub na ilość użytkowników w obiektach o funkcji widowiskowej lub na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu zasady równania ilości miejsc postojowych w górę - w przypadku ułamkowego przelicznika;
- 13) zabudowie w układzie pierzejowym - należy przez to rozumieć położony wzdłuż przyległej drogi publicznej ciąg budynków (gdzie każdy z nich zajmuje nie mniej niż 60% szerokości danej działki), o charakterze zabudowy śródmiejskiej, o zbliżonych gabarytach i formie architektonicznej;
- 14) rewitalizacji - należy przez to rozumieć kompleksowe działania na obszarze zdegradowanej miejskiej zabudowy, zmierzające do poprawy jej stanu technicznego i estetycznego a także otoczenia oraz ożywienia społecznego i gospodarczego tego obszaru;
- 15) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć rozwiązania, gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, z zakazem wykorzystywania do celów grzewczych węgla, koksu oraz wszelkiego rodzaju odpadów;
- 16) słowie „postuluje się” - należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niewiązanych, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych, itp;
- 17) dominancie krajobrazowej - należy przez to rozumieć część budynku lub samodzielny obiekt stanowiący wyraźny, wyróżniający się akcent architektoniczny o wysokich walorach estetycznych, o indywidualnym ukształtowaniu przekrycia.

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, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 4. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **23.08- U1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: usługi,
  - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zielenią, parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) rewitalizacja - zgodnie z lokalnym programem rewitalizacji (uchwała RMT nr 716/05 z dnia 10 marca 2005 r.),
  - b) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - c) zabudowa od strony ul. Lubickiej – w układzie pierzejowym,
  - d) zakaz lokalizacji działalności związanych z gospodarką odpadami nie pochodzącymi z własnej produkcji,
  - e) zakaz składowania na otwartej przestrzeni - w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligacyjnie sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustala się obowiązek ochrony zachowanych elementów zabytkowego parkanu stalowego z ceglanymi słupkami od ul. Antczaka, ul. Targowej i ul. Studziennej ;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy - 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej, niż 15 m ponad poziom terenu,
    - c) minimalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne,
    - d) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako wbudowanej w obiekty przeznaczenia podstawowego, powyżej pierwszej kondygnacji budynków.
    - e) dachy płaskie, bądź spadowe o nachyleniu 40° - 50°, z dopuszczeniem indywidualnych, nietypowych elementów przekryć typu: kopuła, przekrycia łupinowe,
    - f) maksymalny procent powierzchni zabudowy - 70%,
    - g) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:
      - 20 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
      - 12 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 100 miejsc użytkowych w obiektach o funkcji widowiskowej,
      - 0,5 miejsca postojowego dla autobusów na 100 miejsc użytkowych w obiektach o funkcji widowiskowej,
      - 1,2 miejsca dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie,
    - h) nakaz zachowania min. 15% powierzchni biologicznie czynnej;
  - 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 – dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni min. 1800 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: - obsługa komunikacyjna (w uzgodnieniu z zarządcą drogi) z: ul. Antczaka, ul. Targowej i ul. Studziennej;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych z dachów i powierzchni utwardzonych – z i do miejskiej sieci – w uzgodnieniu z gestorem sieci,
    - b) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z istniejących lub projektowanych sieci (lub urządzeń elektroenergetycznych) – w uzgodnieniu z właściwym gestorem,
    - c) zaopatrzenie w energię ciepłą - postulowane z sieci ciepłowniczej, dopuszcza się z urządzeń indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi,
    - d) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
    - e) dopuszcza się przebudowę bądź dyslokację istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - w uzgodnieniu z właściwymi gestorami;
  - 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 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 5. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **23.08-U2** do **23.08-U3** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: usługi,
  - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń, parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) rewitalizacja - zgodnie z lokalnym programem rewitalizacji (uchwała RMT nr 716/05 z dnia 10 marca 2005 r.),
  - b) zabudowa na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **23.08-U2** od strony ul. Lubickiej – w układzie pierzejowym,
  - c) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych oraz garaży indywidualnych;
  - e) zakaz lokalizacji działalności związanych z gospodarką odpadami nie pochodzącymi z własnej produkcji,
  - f) zakaz składowania na otwartej przestrzeni - w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23.08-U2**, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej o granicach przedstawionych na rysunku planu,
  - b) przedmiotem ochrony w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt. 4 lit. a) niniejszego paragrafu, są obiekty o wartości historyczno – kulturowej, będące pozostałością zespołu dawnej Rzeźni Miejskiej:
    - budynek administracyjny,
    - wieża ciśnień z częścią maszynowni i chłodni,
  - c) dla budynków wymienionych w pkt. 4 lit b), ustala się obowiązek zachowania wyglądu architektonicznego w zakresie gabarytu, kształtu dachu, wystroju i kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
  - d) dla budynków wymienionych w pkt. 4 lit. b), ustala się obowiązek odtworzenia ceramicznego pokrycia dachów,
  - e) dopuszcza się wkomponowanie wieży ciśnień w nowoprojektowaną architekturę jako dominanty krajobrazowej, z wymogiem wykonania elewacji nowych budynków z nieotylnowanej cegły,
  - f) dopuszcza się rozbiórkę fragmentu zachowanej maszynowni przylegającej do wieży ciśnień od strony północnej,
  - g) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt. 4 lit. a) niniejszego paragrafu, wszelkie prace budowlane przy obiektach o wartości historyczno – kulturowej należy uzgadniać z Miejskim Konserwatorem Zabytków,
  - h) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt. 4 lit. a) niniejszego paragrafu projekty zagospodarowania terenu i projekty nowej zabudowy należy uzgadniać z Miejskim Konserwatorem Zabytków,
  - i) dla terenu objętego niniejszym paragrafem postuluje się zachowanie murowanych elementów ogrodzenia wraz z historyczną bramą wjazdową na teren zespołu dawnej rzeźni w osi ul. Antczaka,
  - j) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23.08-U3** ustala się wymóg wyznaczenia ogólnodostępnego przejścia pieszego bądź ogólnodostępnej drogi wewnętrznej w osi zaznaczonej na rysunku planu, o min. szerokości pasa terenu niezabudowanego 3m po obu stronach osi;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- a) zakaz budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych,
  - b) obowiązek wykształcenia placu publicznego o charakterze strefy wejściowej do projektowanego zespołu zabudowy, zlokalizowanego u zbiegu ulic: Lubickiej i Targowej, o wysokich walorach przestrzennych i estetycznych, z wykorzystaniem istniejących budynków i budowli historycznych jako istotnych elementów kompozycyjnych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalna wysokość budynków - 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 18 m ponad poziom terenu,
  - c) minimalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - d) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako wbudowanej w obiekty przeznaczenia podstawowego, powyżej pierwszej kondygnacji budynków,
  - e) dachy płaskie bądź spadowe o nachyleniu 40° - 50°, jako nawiązujące do kształtu dachów dawnej rzeźni miejskiej, z dopuszczeniem indywidualnych, nietypowych elementów przekryć typu: kopuła, przekrycia łupinowe,
  - f) maksymalny procent powierzchni zabudowy - 75%,
  - g) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:
    - 20 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 12 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 100 miejsc użytkowych w obiektach o funkcji widowiskowej,
    - 0,5 miejsca postojowego dla autobusów na 100 miejsc użytkowych w obiektach o funkcji widowiskowej,
    - 1,2 miejsca dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie,
  - h) ustala się obowiązek lokalizacji przynajmniej 75% miejsc postojowych dla samochodów osobowych w parkingach wielopoziomowych bądź pod budynkami,
  - i) nakaz zachowania min. 10% powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni min. 4000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: - obsługa komunikacyjna (w uzgodnieniu z zarządcą drogi) wyłącznie poprzez zjazdy oznaczone na rysunku planu, bezpośrednio, bądź za pośrednictwem dróg wewnętrznych, z ul. Targowej i z ul. Lubickiej; dopuszcza się możliwość skomunikowania od strony północnej drogą stanowiącą przedłużenie ul. Droga Trzeposka;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci – w uzgodnieniu z gestorem sieci,
  - b) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z istniejących lub projektowanych sieci (lub urządzeń elektroenergetycznych) – w uzgodnieniu z właściwym gestorem,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą - postulowane z sieci ciepłowniczej, dopuszcza się z urządzeń indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - d) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
  - e) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - w uzgodnieniu z właściwymi gestorami;
- 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 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 6. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **23.08-MW1** i **23.08-MW2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- b) dopuszczalne: zieleń urządzona, parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych oraz garaży indywidualnych,
  - b) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym, w tym wysokiego standardu wykonania tarasów widokowych nad III kondygnacją;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz zachowania istniejącego ukształtowania terenu skarpy wiślanej (nie dotyczy istniejących sztucznych nasypów i wykopów) oraz wartościowej zieleni,
  - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) dla terenu objętego niniejszym paragrafem, ustala się strefę ochrony ekspozycji o granicach przedstawionych na rysunku planu,
  - b) przedmiotem ochrony w strefie ochrony ekspozycji, o której mowa w pkt. 4 lit. a) niniejszego paragrafu jest przedpole widokowe zespołu staromiejskiego,
  - c) dla terenu, o którym mowa w pkt 4 lit. a) niniejszego paragrafu ustala się obowiązek uzgodnienia planów zagospodarowania przestrzennego z właściwymi służbami ochrony zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny procent powierzchni zabudowy dla każdego z terenów objętego niniejszym paragrafem - 25%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 15 m mierzone od poziomu posadzki parteru,
  - d) całkowita powierzchnia IV kondygnacji budynku nie może przekraczać 60% powierzchni zabudowy tego budynku,
  - e) obowiązek cofnięcia południowej ściany IV kondygnacji o co najmniej 3 m w stosunku do południowej ściany budynku,
  - f) dachy płaskie, lub dachy spadowe o maksymalnym nachyleniu  $30^{\circ}$  i kalenicy równoległej do ul. Winnica; dopuszcza się inne usytuowanie części kalenic, pod warunkiem, że przynajmniej 50% łącznej długości kalenic każdego z budynków pozostanie równoległe do ul. Winnica, z wyłączeniem kalenic dachów obiektów, o których mowa w pkt 6 lit h),
  - g) obowiązek sytuowania nowej zabudowy w taki sposób, aby dłuższa elewacja pozostawała równoległa do ul. Winnica, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. h) niniejszego paragrafu,
  - h) dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy w taki sposób, że 30% sumy długości wszystkich dłuższych elewacji może być usytuowane pod kątem nie większym niż  $45^{\circ}$  w stosunku do ul. Winnica,
  - i) maksymalna długość każdej z elewacji, o których mowa w pkt 6 lit. g) – h) niniejszego paragrafu – 32 m;
  - j) minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych – 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
  - k) nakaz zachowania min. 60% powierzchni biologicznie czynnej dla każdego z terenów objętego niniejszym paragrafem,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych - obowiązek zagospodarowania w sposób zmniejszający zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych (nawierzchnia umocniona, itp.), obowiązek geodezyjnego monitorowania stateczności skarpy;
- 8) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni min.  $5000\text{ m}^2$ , z wyłączeniem działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - obsługa komunikacyjna z ul. Winnica;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci – w uzgodnieniu z gestorem sieci,
  - b) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z istniejących lub projektowanych sieci (lub urządzeń elektroenergetycznych) – w uzgodnieniu z właściwym gestorem,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą - postulowane z sieci ciepłowniczej, dopuszcza się z urządzeń indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - d) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
  - e) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - w uzgodnieniu z właściwymi gestorami;
- 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 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 7. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 23.08-KD(Z)1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: komunikacja – droga publiczna – ulica zbiorcza,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji nowych wolno stojących nośników reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych (za wyjątkiem kiosków połączonych z wiatami przystankowymi);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości komunikacyjne pochodzące z drogi na sąsiednie tereny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustala się obowiązek ochrony zachowanych elementów zabytkowego parkanu stalowego z ceglanymi słupkami;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej – w pasach oddzielających jezdnie od ciągów pieszo - rowerowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obowiązek realizacji ścieżki rowerowej;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – zakaz bezpośredniej obsługi terenów przyległych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę (hydranty p-poż) oraz w energię elektryczną (oświetlenie) - z sieci – w uzgodnieniu z gestorem danej sieci,
  - b) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci kanalizacyjnej - w uzgodnieniu z gestorem sieci,
  - c) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej – jako podziemnych,
  - d) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - w uzgodnieniu z właściwymi gestorami i zarządcą drogi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu w zakresie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego - użytkowanie dotychczasowe (bez prawa rozbudowy i przebudowy istniejących budynków), zieleń urządzona, parkingi;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 0%.

§ 8. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **23.08-KD(L)2** i **23.08-KD(L)3** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: komunikacja – droga publiczna – ulica lokalna,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) przekrój jednojezdniowy,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – obsługa terenów przyległych na warunkach zarządcy drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę (hydranty p-poż) oraz w energię elektryczną (oświetlenie) - z sieci – w uzgodnieniu z gestorem danej sieci,
  - b) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci kanalizacyjnej - w uzgodnieniu z gestorem sieci,
  - c) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej – jako podziemnych,
  - d) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - w uzgodnieniu z właściwymi gestorami i zarządcą drogi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu w zakresie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego - użytkowanie dotychczasowe;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 0%.

§ 9. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **23.08-CP4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: komunikacja – ciąg pieszy ogólnodostępny,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych - obowiązek zagospodarowania w sposób zmniejszający zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych (nawierzchnia umocniona, itp.);
- 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – obsługa terenów przyległych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną (oświetlenie) - z sieci – w uzgodnieniu z gestorem sieci,
  - b) odprowadzenie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacyjnej – w uzgodnieniu z gestorem sieci,



- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu w zakresie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego - użytkowanie dotychczasowe;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 0%.

§ 10. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu – stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 11. 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.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 13. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Torunia  
/-/Waldemar Przybyszewski

Załącznik nr 2  
do uchwały nr 592/09  
Rady Miasta Torunia  
z dnia 9 lipca 2009r.

**Rozstrzygnięcie RADY MIASTA TORUNIA**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Lubickiej, Targowej i Winnica w Toruniu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z art. 17 pkt 14, przedstawia się listę nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia.

**Rada Miasta Torunia**

**nie uwzględnia poniższych uwag:**

**Uwaga nr 1.1:** dotycząca uzupełnienia pierwotnie wyłącznej funkcji usługowej terenu o funkcję mieszkaniową – jako naruszającej przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Składający uwagę: Libra Project 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Ustalenia planu: tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 23.08-U2 i 23.08-U3, przeznaczenie podstawowe: usługi, przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń, parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej;

Składający uwagę stwierdzają, że przedmiotowy teren w ustaleniach „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” ma przypisaną wyłącznie funkcję usługową. Powołując się na art. 9 ust.4 w/w ustawy – wskazują na brak możliwości „uzupełnienia” ustaleń sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o elementy i funkcje nie przewidziane w studium.

Zdaniem wnioskujących wprowadzenie w przedmiotowym projekcie planu funkcji mieszkaniowej – narusza przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Wniesiona uwaga nie znajduje potwierdzenia w ustaleniach obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” (uchwalonego uchwałą Nr 1032/06 Rady Miasta Torunia z dnia 18 maja 2006r.).

Już na etapie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu, przed podjęciem przez Radę Miasta Torunia stosownej uchwały – dokonana została ocena stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Wykazała ona zgodność w/w rozwiązań z polityką miasta, określoną w tym dokumencie.

W/w „Studium ...” jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy - miasta Torunia (zgodnie z art. 9 ust.1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), składającym się z części tekstowej i graficznej.

Ustalenie przeznaczenia terenu – ustawowo „zarezerwowane” jest dla aktu prawa miejscowego tj. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące „Studium ...” - jako dokument planistyczny określający m.in. kierunek zmian w strukturze przestrzennej Torunia - określa kierunki zagospodarowania w odniesieniu do wyodrębnionych jednostek ustaleń „dzielnic” poprzez:

- określenie stref polityki przestrzennej (głównych stref funkcjonalno-przestrzennych) i podstref działań,
- określenie obszarów i terenów funkcjonalnych.

Ustalenia tekstowe tego dokumentu określają kierunki działań jakie należy podjąć w celu realizacji przyjętej polityki przestrzennej miasta. Nie są ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.

W stosunku do załączników graficznych „Studium”, zawierających jego ustalenia przyjęto następującą interpretację:

- ostateczne ustalenia granic terenów powinny być dokonywane w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub w trakcie przygotowywania decyzji administracyjnych;
- w studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów tzn., że określone na rysunkach studium przeznaczenie terenu, zdefiniowane określeniem obszaru funkcjonalnego, oznacza przeznaczenie **dominujące (ale nie wyłączne) i może być uzupełnione innymi funkcjami wspomagającymi (nie przeciwstawnymi przeznaczeniu dominującemu) lecz nie prowadzącymi do pogorszenia warunków jego egzystencji.**

W odniesieniu do pojęć „obszar funkcjonalny” i „usługi” określono następującą wykładnię systemową:

- **obszar funkcjonalny** - to część obszaru miasta o określonym, w ustaleniach Studium, przeznaczeniu głównym (dominującym) - „narzucającym” standardy zagospodarowania i użytkowania dla innych funkcji. Integralnym elementem każdego obszaru i terenu funkcjonalnego jest infrastruktura techniczna i społeczna niezbędna dla obsługi danego obszaru lub terenu;
- **usługi** - to instytucje i obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności np. z zakresu handlu, administracji, oświaty, zdrowia, finansów, turystyki, sportu itp.

Wg ustaleń „Studium ...” przedmiotowy obszar położony jest w strefie polityki przestrzennej „Z” (zurbanizowanej), w podstrefie działań 3 (modernizacji i uzupełnień), w obszarze funkcjonalnym usług. Powyższe oznacza: lokalizację w obszarze o dominacji zainwestowania miejskiego, wymagającego uporządkowania istniejącego układu przestrzennego i poprawy jakości przestrzeni, w tym poprzez przekształcenia funkcjonalne z ewentualną wymianą bądź uzupełnieniami zabudowy. Jako obszar przemysłowy wskazany został w kategorii „obszaru wymagającego przekształceń”.

Pod pojęciem przekształceń należy rozumieć (wg definicji zawartej w „Studium ...) kompleksowe działania związane ze zmianą lub uporządkowaniem istniejącego zagospodarowania lub użytkowania.

Przekształceniom podlegać może zarówno funkcja (użytkowanie) jak i przestrzeń (układ urbanistyczny i zabudowa) lub i funkcja i przestrzeń.

Działania takie wskazano m.in. dla terenu „/.../ położonego w rejonie ulic: Lubicka - Szosa Lubicka - Studzienna - Antczaka i Targowa (obszar dawnego „Tormięsu” wraz z d. placem spędu - obecnie z obiektem handlowym sieci Lidl). Ze względu na swoje atrakcyjne położenie oraz stopień „dewastacji przestrzennej” - **wymaga przekształceń funkcjonalnych i wymiany zabudowy, ukierunkowanej na wprowadzenie obiektów usługowych z dopuszczalną funkcją mieszkaniową wielorodzinną o wysokich walorach architektoniczno-estetycznych (z uwzględnieniem charakterystycznych form i typu zabudowy występujących na terenach w rejonie ul.: Studziennej, Antczaka, Gołębiej z harmonijnym wkomponowaniem wartościowych obiektów d. rzeźni)**”.

Uwaga dotycząca niezgodności ustaleń projektu planu miejscowego z ustaleniami „Studium ...” - **nie znajduje zatem potwierdzenia w przyjętych zasadach polityki przestrzennej, określonych w tym dokumencie planistycznym.**

**Uwaga nr 1.2:** dotycząca strefy ochrony konserwatorskiej w projekcie planu – jako wyznaczonej bezzasadnie, z rażącym przekroczeniem uprawnień gminy i nieuzasadnionym naruszeniem praw właściciela nieruchomości.

Składający uwagę: Libra Project 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Ustalenia planu: teren oznaczony na rysunku planu symbolem 23.08-U2

Składający uwagę stwierdzają, że określona w projekcie planu strefa ochrony konserwatorskiej:

- jest niezgodna z ustaleniami studium,
- jest nieadekwatna do przedmiotu potencjalnej ochrony,
- jej granice i ustalenia zostały określone w sposób niezgodny z zasadą minimalnego ograniczenia prawa własności.

## Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568 z późn. zm.) – „Ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu:

1) zapewnienie warunków prawnych, /.../ umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie; /.../

6) uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.”

Wg art. 6 ust. 1 w/w ustawy – „Ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania: zabytki nieruchome będące, w szczególności: /.../ zespołami budowlanymi, obiektami techniki, a zwłaszcza kopalniami, hutami, elektrowniami i innymi zakładami przemysłowymi, /.../”.

Wśród form ochrony zabytków wymieniono m.in. ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 7 pkt 4).

Zgodnie z art. 19 ust. 3 przedmiotowej ustawy „W studium i planie /.../ ustala się, **w zależności od potrzeb**, strefy ochrony konserwatorskiej.

W omawianym przypadku potrzeby takie pojawiły się na etapie sporządzania przedmiotowego projektu planu, będącego zmianą obowiązującego na tym terenie – planu miejscowego.

Przedstawiane, przez autorów uwagi, koncepcje zagospodarowania i zabudowy terenu dawnego Tormięsu – ani ze względów funkcjonalnych ani ze względów przestrzennych nie gwarantują zachowania obiektów o wartościach historyczno-kulturowych. Nie zapewniają integracji tych obiektów z rozwiązaniami urbanistycznymi i architektonicznymi projektowanego „kompleksu handlowego”. Nie uwzględniają bowiem przyjętej w ustaleniach „Studium ...” zasady, zgodnie z którą obiekty usługowe z dopuszczalną funkcją mieszkaniową wielorodzinną o wysokich walorach architektoniczno-estetycznych uwzględniać powinny charakterystyczne formy i typ zabudowy występujący na terenach w rejonie ul.: Studziennej, Antczaka, Gołębiej z harmonijnym wkomponowaniem wartościowych obiektów d. rzeźni.

Na podstawie wyżej omówionych przesłanek, zgodnie z § 4 pkt 4 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) oraz działając w oparciu o art. 7 ust 1 pkt: 1 i 9 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) – do zadań własnych gminy należą m.in. zadania obejmujące sprawy z zakresu ładu przestrzennego i ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy służy gminie do określenia kierunków jej polityki przestrzennej. Ustanawiając strefę ochrony konserwatorskiej na omawianym obszarze – projekt planu nie zmienił kierunków zagospodarowania, określonych w studium.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

2. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, **jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego** oraz osób trzecich;

2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Podjęcie przez gminę działań mających na celu zapewnienie warunków prawnych, umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie – jest interesem publicznym wynikającym wprost z definicji zabytku (art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r.o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: zabytek to nieruchomość lub rzecz ruchoma ich

części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, **których zachowanie leży w interesie społecznym** ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową).

Natomiast opieka nad zabytkami sprawowana ze strony właściciela polega, w szczególności, na zapewnieniu warunków zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie oraz korzystania z zabytku w **sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości**.

Jak z powyższego wynika nie ma sprzeczności pomiędzy ustaleniami studium a ustaleniami projektu planu, ustalenia strefy służą ochronie dziedzictwa kulturowego miasta jako elementu chronionego prawem - interesu publicznego, a także są kompatybilne z obowiązkami wynikającymi ze sprawowania opieki nad zabytkami ze strony właściciela.

**Uwaga nr 1.3:** dotycząca układu komunikacyjnego i przestrzeni publicznych w projekcie planu.

Składający uwagę: Libra Project 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Ustalenia planu: tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 23.08-KD(L)3, 23.08-U3

Składający uwagę stwierdzają, że wprowadzenie projektowanej drogi, oznaczonej symbolem 23.08-KD(L)3 i – nie znajduje żadnego racjonalnego uzasadnienia, natomiast powoduje szereg negatywnych skutków w postaci zablokowania możliwości kompleksowego zagospodarowania aranżacji całego kwartału, ograniczenia możliwości funkcjonalnego rozplanowania nieruchomości, wyłączenia spod zabudowy powierzchni około 5000 mkw., stworzenia nowego skrzyżowania z ul. Szosa Lubicka w niewielkiej odległości od innych skrzyżowań. Stwierdza również, że ustalenie ciągu pieszego wzdłuż osi w obszarze 23.08-U3 jest rozwiązaniem nieracjonalnym, ponieważ nie zapewnia połączenia Drogi Trzeposkiej z żadną szczególną lokalizacją i powoduje jego „ślepe” zakończenie, a ponadto ogranicza swobodę zagospodarowania terenu poprzez zakaz lokalizacji zabudowy na osi ciągu pieszego.

#### Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Wyznaczając w planie drogę publiczną oznaczoną symbolem 23.08-KD(L)3 oraz ciąg pieszy na terenie oznaczonym symbolem 23.08-U3 kierowano się następującymi względami:

- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu, we wniosku z dnia 27.07.2007 r. zawarł postulat zachowania i uczynienia cyt: *historycznego układu dróg (...) aby stanowił kanwę do kształtowania nowego układu komunikacyjnego*. Ze względów historyczno – konserwatorskich, a także w dążeniu do wykształcenia struktury podziałów na kwartały zabudowy, właściwej dla sąsiadujących terenów intensywnej zabudowy miejskiej, cytowany postulat znalazł odzwierciedlenie w ustaleniach planu, gdzie wyznaczono drogę publiczną 23.08-KD(L)3 stanowiącą przedłużenie ul. Antczaka oraz oś ogólnodostępnego przejścia pieszego bądź drogi wewnętrznej jako przedłużenie ul. Droga Trzeposka. (Jej zadaniem jest czytelne przedłużenie ul. Droga Trzeposka jako ciągu pieszego bądź drogi wewnętrznej do ul. Antczaka, co ma zapobiec ślepemu zakończeniu Drogi Trzeposkiej na ogrodzeniu ob. Zakładów Metron). Zarówno droga lokalna jak i wspomniana oś pokrywają się z historycznym układem dróg występującym na przedmiotowym terenie.
- Przedłużenie ul. Antczaka stanowi czytelne i logiczne powiązanie komunikacyjne wprowadzające i wyprowadzające ruch samochodowy z przedmiotowego terenu w oparciu o układ istniejących skrzyżowań. Miejsce skrzyżowania projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 23.08-KD(L)3 z ul. Lubicką nie zostało wyznaczone przypadkowo i znajduje się w osi zjazdu do powstającego osiedla mieszkaniowego po przeciwnej stronie ulicy, będącego również skrzyżowaniem z ul. Lubicką. W związku z tym nie można mówić o stworzeniu dodatkowego skrzyżowania, a raczej o racjonalnym wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego poprzez stworzenie nowego powiązania. Ustalenie skrzyżowania w ww. miejscu i wprowadzenie ruchu do wnętrza terenu zapobiegnie powstaniu ewentualnych zjazdów z ul. Lubicka pomiędzy skrzyżowaniami co byłoby niekorzystne ze względów ruchowych.

**Uwaga nr 2.1:** dotycząca zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 15 do 16 m na terenach oznaczonych symbolami **23.08-MW1** i **23.08-MW2**.

Składający uwagę: Marbud Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu.

Ustalenia planu: tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 23.08-MW1 i 23.08-MW2.

Składający uwagę stwierdzają, że zwiększenie wysokości zabudowy pozwoli na podwyższenie standardu zamieszkania w budynkach poprzez możliwość zwiększenia wysokości poszczególnych kondygnacji. Ponadto, składający uwagę zwraca uwagę na możliwość wystąpienia niekorzystnych warunków gruntowo – wodnych i, co za tym idzie, ograniczenie możliwości lokalizowania kondygnacji technicznych, w tym garażowych, poniżej poziomu terenu. Składający uwagę argumentuje, że zwiększenie wysokości zabudowy o 1 m nie stworzy zagrożenia zdominowania otaczającego krajobrazu przez planowaną zabudowę.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami **23.08-MW1** i **23.08-MW2** ustalono nieprzekraczalną wysokość zabudowy w metrach na poziomie 15 m, kierując się przede wszystkim względami natury kompozycyjnej i krajobrazowej – dążeniem do wpisania nowej zabudowy w kontekst urbanistyczny dzielnicy Winnica i utrzymania stosunkowo kameralnej skali zabudowy dostosowanej do otoczenia. Intencją ww. ustalenia było również niedopuszczenie do nadmiernego wyniesienia parterów nowych budynków ponad poziom otaczającego terenu. Należy stwierdzić, że wysokość 15m jest w pełni wystarczająca dla lokalizacji 4 kondygnacji nadziemnych i nie należy dopuszczać do jej zwiększenia.

**Uwaga nr 2.2:** dotycząca odstąpienia od zapisu w planie, iż istnieje obowiązek sytuowania nowej zabudowy w taki sposób, aby dłuższa elewacja pozostawała równoległa do ul. Winnica (dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami **23.08-MW1** i **23.08-MW2**).

Składający uwagę: Marbud Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu

Ustalenia planu: tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 23.08-MW1 i 23.08-MW2.

Składający uwagę stwierdzają, że odstąpienie od ww. wymogu zachowania równoległości zabudowy względem ul. Winnica umożliwi stworzenie ciekawego wnętrza urbanistycznego i zapobiegnie monotonii ciągu elewacji.

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia uwagi:

Dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami **23.08-MW1** i **23.08-MW2** ustalono zachowania równoległości dłuższych elewacji nowej zabudowy względem ul. Winnica, kierując się względami kompozycyjno – krajobrazowymi i historycznymi. Tradycja budowlana historycznych dzielnic nadrzecznych, takich jak Rybaki czy Winnica, jako naczelną zasadę kompozycji przyjmowała równoległość kalenic zabudowy względem nurtu rzeki (w tym przypadku również względem ciągu ulicznego ul. Winnica). Była to zasada ogólnie obowiązująca i pozostaje do dziś czytelna w układzie urbanistycznym wspomnianych osiedli. Znalazła ona swoje odzwierciedlenie również w ustaleniach planu, które z zasady powinny dążyć do poszanowania zasad ładu przestrzennego i zachowania ciągłości lokalnego dziedzictwa kulturowego.

Jednocześnie, biorąc pod uwagę specyfikę uwarunkowań terenowych omawianego obszaru oraz fakt pewnego zróżnicowania układów przestrzennych sąsiadującej zabudowy osiedla Winnica, wyrażający się w istnieniu wyjątków od ogólnej zasady kompozycyjnej, proponuje się dopuszczenie podobnych wyjątków od sformułowanej w planie zasady równoległości nowej zabudowy do ul. Winnica, polegających na możliwości lokalizacji zabudowy o łącznej długości elewacji nie większej, niż **30% łącznej długości nieprzekraczalnej linii zabudowy z dopuszczalnym odchyleniem do 45°** od obowiązującej orientacji.

**Uwaga nr 3** dotycząca zarezerwowania na terenie d. zakładów Tormięs terenów dla poszerzenia ul. Lubickiej o 2 pasy ruchu oraz przeprowadzenia przedłużenia ul. Batorego w kierunku południowym, a także wykorzystania ciągu ul. Winnica dla odciążenia ul. Lubickiej.  
Składający uwagę: Jerzy Cz., zamieszkały w Toruniu.  
Ustalenia planu: uwaga dotyczy całości terenu objętego planem.

Składający uwagę wnosi o poszerzenie ul. Lubickiej o dodatkowe 2 pasy ruchu, a także o przedłużenie ul. Batorego w kierunku południowym poprzez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 23.08-U2 i 23.08-U3. Wnosi także o wykorzystanie ul. Winnica dla odciążenia ul. Lubickiej od ruchu samochodowego.

#### Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Wnieiona uwaga nie znajduje potwierdzenia w ustaleniach obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” (uchwalonego Uchwałą Nr 1032/06 Rady Miasta Torunia z dnia 18 maja 2006r.).

W/w „Studium ...” jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy - miasta Torunia (zgodnie z art. 9 ust.1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), składającym się z części tekstowej i graficznej. „Studium...” zawiera m. in. ustalenia dotyczące polityki transportowej gminy, w tym systemu komunikacji drogowej. „Studium...” wyznacza m.in. osie przepraw mostowych, w tym wypadku zarówno przeprawę w osi ul. Wschodniej, jak i w ul. Waryńskiego, ustala też układ zasadniczej sieci powiązań systemu drogowego, w tym elementy układu drogowego konieczne dla obsługi wspomnianych przepraw mostowych. Zgodnie z przepisami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. „Studium...” nie przewiduje rozwiązania omawianego przez składającego uwagę, polegającego na przedłużeniu ul. Batorego w kierunku terenów d. zakładów Tormięs, określa też parametry techniczno użytkowe ul. Lubickiej jako ulicę zbiorczą. Ustalenia planu nie przewidują poszerzenia ul. Lubickiej do przekroju postulowanego przez autora uwagi ze względu na jej docelową klasę techniczno – użytkową, a także uwarunkowania terenowo – prawne, w tym otaczającą zabudowę i zagospodarowanie. Z kolei ul. Winnica nie znajduje się w granicach opracowania przedmiotowego planu. Znajduje się ona w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dla terenów położonych w rejonie ulic: Lubicka, Szosa Lubicka, Antczaka i Winnica (uchwała nr 1159/06 RMT z dnia 12 października 2006 r. - Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 149, poz. 2172 z dnia 30 listopada 2006 r.), zgodnie z którym posiada klasę techniczno – użytkową drogi dojazdowej i nie przewiduje prowadzenia ruchu odciążającego ul. Lubicką, a jedynie ruch lokalny.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy  
oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na obszarze objętym opracowaniem planu obejmują:

a) drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym i urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z obsługą techniczną drogi i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość komunikacji w stosunku do innych funkcji w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska w tym:

- przebudowę drogi zbiorczej – ul. Lubickiej – poszerzenie drogi na fragmencie objętym projektem planu (symbol 23.08-KD(Z)1) o łącznej długości 0,16 km,
- budowę drogi lokalnej jednojezdniowej – (symbol 23.08-KD(L)3) o łącznej długości 0,23 km,
- budowę ciągu pieszego – teren oznaczony symbolem 23.08-CP4 o łącznej długości 0,08 km,

b) sieci i urządzenia elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i ciepłownicze - modernizacja i przebudowa istniejących oraz budowa nowych sieci i urządzeń systemów infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną dróg.

2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, ustawą o drogach publicznych, ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne.

Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Zasady finansowania:

Realizacja, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu miasta przy wykorzystaniu środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.