

UCHWAŁA NR 901/10  
RADY MIASTA TORUNIA  
z dnia 21 października 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Winnica i Ścieżka Szkolna 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 ze zmianami<sup>1</sup>) oraz art. 18, ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami<sup>2</sup>), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” uchwała się, co następuje:

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Winnica i Ścieżka Szkolna w Toruniu, będący zmianą 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.), 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 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 44 – oznacza numer planu miejscowego,
  - b) poz. 2 – liczba 08 – oznacza numer jednostki przestrzennej ustaleń studium,

---

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. 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, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, nr 106, poz. 675, nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043.

<sup>2</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. 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 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157 poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146 i Nr 106, poz. 675).

- c) poz. 3 – oznacza symbol przeznaczenia podstawowego terenu,
- d) poz. 4 – oznacza numer kolejny terenu;
- 5) rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym – należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno – budowlane charakteryzujące się indywidualną formą stylistyczną bryły budynku i wysoką jakością materiałów wykończeniowych;
- 6) usługach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w budynku mieszkalnym, służący szeroko rozumianym usługom dla ludności, nie powodujący pogorszenia standardów warunków mieszkaniowych i nie przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń środowiska, hałasu i wibracji wymaganych dla funkcji mieszkaniowej;
- 7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku i w ustaleniach planu, na której należy zlokalizować co najmniej 70% powierzchni i długości ściany budynku z zakazem jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu (z wyjątkiem elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, pilaster, zadaszenie nad wejściem, balkon, wykusz, schody zewnętrzne, pochylnia itp. oraz części podziemnej budynku poniżej poziomu terenu);
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku i w ustaleniach planu, której nie może przekraczać bryła budynku w kierunku linii rozgraniczającej terenu (z wyjątkiem elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, pilaster, zadaszenie nad wejściem, balkon, wykusz, schody zewnętrzne, pochylnia itp. oraz części podziemnej budynku poniżej poziomu terenu);
- 9) wymianie zabudowy o wartościach historyczno – kulturowych - należy przez to rozumieć rozbiórkę zabudowy o wartościach historyczno – kulturowych, oznaczonej na rysunku planu i realizację w jej miejscu nowego budynku – po uprzednim uzgodnieniu z właściwym urzędem ochrony zabytków konieczności wykonania inwentaryzacji budynku;
- 10) wskaźniku miejsc postojowych - należy przez to rozumieć obowiązek realizacji minimalnej ilości miejsc postojowych lokalizowanych w granicach działki budowlanej dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadkach realizacji obiektu z jego zakresu) obliczanej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika;
- 11) podziałach działek wynikających z regulacji prawnych - należy przez to rozumieć wszelkie podziały, których celem nie jest wydzielenie nowych działek budowlanych, lecz poprawa geometrycznego kształtu działek istniejących;
- 12) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji przekracza 30% powierzchni poszczególnych segmentów ogrodzenia pomiędzy osiami podpór;
- 13) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
- 14) postuluje się - należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niniejszej uchwały, które należy traktować jako niewiążące, wprowadzonych w celu podniesienia walorów funkcjonalnych, estetycznych itp. terenów.

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, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

## Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§4. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 44.08–MW 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, zieleni urządzonej, obiekty małej architektury, parkingi i drogi wewnętrzne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – lokalizacja na działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego i ewentualnie dodatkowego budynku gospodarczego lub garażu,
  - c) obowiązek rozbiórki budynków mieszkalnych kolidujących z pasem drogowym ul. Lubickiej,
  - d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, wolnostojących nośników reklamowych oraz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na cele mieszkalne,
  - e) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych wzdłuż linii rozgraniczającej od strony ulic Winnica i Ścieżka Szkolna;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) maksymalna ochrona istniejącego ukształtowania terenu i drzewostanu,
  - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej ogólnych cech rozplanowania zespołu budynków szkieletowych i murowanych w otoczeniu zieleni z XIX w. i początku XX w. przy ul. Winnica, dla której ustala się:
    - ochronę walorów krajobrazowych w szczególności kompozycję zabudowy oraz typ i formę budynków,
    - dążenie do zachowania istniejącej historycznej zabudowy,
    - dla nowej zabudowy – dążenie do utrzymania charakterystycznego klimatu poszczególnych zespołów poprzez nawiązanie do historycznej kompozycji zespołu rozplanowania zasadniczych elementów, charakteru elewacji i brył z jednoczesnym wprowadzeniem elementów zabudowy i zagospodarowania podnoszących standardy użytkowania i wartości estetyczne miejsca,
  - b) przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest zabudowa o wartościach historyczno – kulturowych oznaczona na rysunku planu,
  - c) nakaz uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków:
    - robót budowlanych związanych z zabudową o wartościach historyczno – kulturowych (w tym w szczególności przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania, remontów, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, kolorystyki elewacji),
    - rozbiórki i wymiany zabudowy o wartościach historyczno – kulturowych,
    - zmian zagospodarowania terenu, w tym w szczególności w zakresie drzewostanu i napowietrznych sieci infrastruktury technicznej),
    - nowej zabudowy w zakresie formy architektonicznej i wystroju elewacji – nawiązującej do istniejącej zabudowy o wartościach historyczno – kulturowych,

- zakresu dokumentacji inwentaryzacyjnej budynków (przeciętych pasem drogowym ul. Lubickiej) poprzedzającej ich rozbiórkę – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązujące i nieprzekraczalna linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
    - b) maksymalny procent powierzchni zabudowy działki lub działek budowlanych pod nową zabudowę - 40%,
    - c) obowiązek uwzględnienia dla nowej zabudowy wzdłuż ul. Winnica:
      - usytuowania dłuższej elewacji budynku zgodnie z obowiązującą linią zabudowy i kalenicy dachu - równoległe do ulicy,
      - maksymalnej długości elewacji budynków usytuowanych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy – 20m,
    - d) dopuszcza się — lokalizację zabudowy o maksymalnej długości elewacji – 32m, w głębi terenu od strony ul. Winnica, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami dla tej zabudowy – oznaczonymi na rysunku planu,
    - e) nieprzekraczalna wysokość zabudowy - III kondygnacje nadziemne i 12 m ponad poziomem terenu,
    - f) dopuszcza się istniejącą zabudowę o wysokości IV kondygnacji nadziemnych,
    - g) forma zadaszenia budynku:
      - dachy o minimalnym nachyleniu połaci 15°,
      - dopuszcza się dachy w formie mansardowej nawiązujące do istniejącej zabudowy przy ul. Winnica 23 i 35-39;
    - h) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:
      - dla nowej zabudowy mieszkaniowej– 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
      - dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej– 0,8 miejsca postojowego na jedno mieszkanie,
      - dla usług – 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - i) obowiązek zagospodarowania minimum 40% powierzchni działki lub działek pod nową zabudowę - jako powierzchni biologicznie czynnej;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – dla terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych – w ramach prac ziemnych związanych z realizacją zabudowy, infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i zagospodarowania terenu - obowiązek zastosowania rozwiązań zapobiegających zagrożeniu osuwania się mas ziemnych;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 0,05 ha z zastrzeżeniem lit. c,
    - b) dopuszcza się wydzielenie działek dla urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych o wielkości niezbędnej do ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych,
    - c) dopuszcza się podziały wynikające z regulacji stanu prawnego oraz scalenie wydzielonych nieruchomości celem wydzielenia większej działki budowlanej;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu:
    - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych – ulic: Winnica i Ścieżka Szkolna na warunkach zarządcy drogi,
    - b) zakaz obsługi komunikacyjnej z ul. Lubickiej;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków deszczowych i roztopowych do gruntu,
  - d) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - f) zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - g) postuluje się przebudowę istniejących sieci napowietrznych na skablowane podziemne;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów budowlanych i terenów, w tym budynków mieszkalnych ustalonych do rozbiórki położonych przy ul. Lubickiej 26 i 28;
- 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 0% dla gruntów gminnych i gruntów nabywanych przez gminę na cele publiczne oraz 30% dla pozostałych gruntów.

### Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 5. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu - stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 6. 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.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 8. 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