



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 7 kwietnia 2015 r.

Poz. 1074

### UCHWAŁA Nr 51/15 RADY MIASTA TORUNIA

z dnia 26 marca 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Bema i Gálczyńskiego w Toruniu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 199) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.<sup>1</sup>) po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” (uchwała Nr 1032/06 Rady Miasta Torunia z dnia 18 maja 2006 r.) uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Bema i Gálczyńskiego w Toruniu – zwany dalej planem.

§ 2.1. 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.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu - 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) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz opisany symbolem;
- 2) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie danego terenu, składające się z liter i cyfr, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) usługach - należy przez to rozumieć obiekty i lokale służące obsłudze ludności i podmiotów gospodarczych (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> z towarzyszącą infrastrukturą) z wyłączeniem gospodarowania odpadami oraz usługi realizowane jako zadania publiczne;
- 5) usługach kolidujących z funkcją mieszkaniową - należy przez to rozumieć:

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz.U. z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072.

- a) formy aktywności gospodarczej o uciążliwym charakterze dla funkcji mieszkaniowej (np. rzemiosło) powodujące w szczególności:
  - intensywny ruch pojazdów oraz ruch pojazdów dostawczych i ciężarowych w godzinach nocnych,
  - przekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu i emisji określonych w przepisach odrębnych, w tym na sąsiednich terenach mieszkaniowych,
- b) usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem zespołów parkingowych i garażowych;
- 6) usługach wbudowanych - należy przez to rozumieć usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową, zajmujące niższe kondygnacje budynku o przeznaczeniu mieszkaniowym;
- 7) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć wydzielone geodezyjnie działki, umożliwiające skomunikowanie działek budowlanych i innych terenów z drogą publiczną - udostępnione ogólnie dla ruchu pieszego i pojazdów oraz infrastruktury technicznej na określonych przez właściciela lub zarządcę warunkach (z uwzględnieniem dalszych ustaleń planu i przepisów odrębnych);
- 8) rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym - należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno-budowlane charakteryzujące się:
  - a) dostosowaną stylem, materiałem i kolorystyką do istniejącej lub sąsiedniej zabudowy formą budynków (elewacje, dachy) i ogrodzeń oraz wysoką jakością materiałów wykończeniowych,
  - b) kształtowaniem elewacji budynków w sposób urozmaicony - poprzez zastosowanie m. in. podziałów elewacji z udziałem otworów okiennych lub witryn, zróżnicowania faktur materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego, itp.;
- 9) zorganizowanym procesie inwestycji - należy przez to rozumieć inwestycję realizowaną na podstawie projektu zagospodarowania terenu - sporządzonego dla całego terenu, o którym mowa w pkt 1;
- 10) nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy - należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekraczać lokalizowany budynek nadziemną ścianą zewnętrzną w kierunku linii rozgraniczającej z sąsiadującą drogą, lub w inne strony (zgodnie z odpowiednimi ustaleniami planu dla poszczególnych terenów), z wyłączeniem: pilastrów, ganków, gzymsów, balkonów, zadaszeń, schodów terenowych, ramp, wolno stojących trafostacji, itp.;
- 11) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
- 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, oddzielającej (w tym także optycznie) tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania;
- 13) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie o maksymalnej wysokości 2m i dopuszczalnej wysokości podmurówki 0,5 m, w którym elementy montowane między słupkami mają prześwity stanowiące min. 35 % powierzchni danego elementu lub ogrodzenie w formie żywopłotu;
- 14) minimalnej liczbie miejsc do parkowania – należy przez to rozumieć obowiązek realizacji, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku jego realizacji), 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 przelicznika;
- 15) miejscach do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – należy przez to rozumieć miejsce postojowe spełniające wymagania przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości: na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych, przyjmowane według minimalnych wskaźników określonych w przepisach odrębnych, o ile ustalenia szczegółowe dla danego terenu nie stanowią inaczej,
- 16) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć rozwiązania, gdzie zastosowano technologie bezemisyjne lub paliwa i technologie niskoemisyjne, gwarantujące nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w § 3 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, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem**

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących stanowić przeszkodę lotnicze (tj. o wysokości ponad 92 m n.p.m.) lub źródła żerowania ptaków. Ograniczenie wysokości obejmuje także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 75.07-U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - usługi,
  - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona i izolacyjna, infrastruktura techniczna,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym oraz zorganizowanego procesu inwestycji,
  - b) zakaz lokalizacji strefy dostaw do budynku usługowego - od strony przyległej zabudowy mieszkaniowej i ul. Gałczyńskiego,
  - c) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z procesem budowy, wolno stojących: garaży, budynków gospodarczych i magazynowych oraz zakaz zmiany sposobu użytkowania garaży na usługi,
  - d) minimalna powierzchnia działek budowlanych - 1200m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontów w/w działek – 30 m,
  - e) podziały geodezyjne dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej (np. trafostacji) i dróg wewnętrznych oraz ew. uzupełnienia dla sąsiedniej działki - w wielkości i układzie gwarantującym dostęp i właściwe warunki użytkowania,
  - f) kąty granic bocznych działek względem przylegającej drogi - od 70° do 90°;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową,
  - b) w pasie o szerokości 10 m wzdłuż wschodniej granicy terenu (zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a) - nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej (z udziałem drzew gatunków liściastych lub zimozielonych), z uwzględnieniem istniejących drzew;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ogrodzenie terenu od strony wschodniej - wyłącznie ażurowe;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) rodzaj zabudowy - śródmiejska, dopuszcza się budowę w zbliżeniu i na granicy bocznej działki, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - d) maksymalny procent powierzchni zabudowy poszczególnych działek budowlanych - 50%,
  - e) maksymalna długość elewacji bocznej budynków - 90 m,
  - f) wysokość budynków i budowli: maksymalnie 18 m i 5 kondygnacji nadziemnych, minimalna 8 m (dopuszcza się niższą niż 8 m wysokość dla części budynków wystających poza obrys bryły głównej, np. obudowy wejść, ogrody zimowe oraz dla budowli infrastruktury technicznej i trafostacji),
  - g) maksymalna wysokość urządzeń (licząc od poziomu terenu) - 20 m,
  - h) nachylenie połączy dachowych od 0° do 20°,
  - i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%; dopuszcza się bilansowanie tego wskaźnika także w terenie oznaczonym symbolem 75.07-ZP5,
  - j) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    - 1 ogólnodostępne miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej przy parkingach lokalizowanych na powierzchni terenu, w tym drzew - w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 4 miejsca postojowe,
    - wydzielone miejsca dla dostaw,

- k) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
- l) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty itp.);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i 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 terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu i nasadzeniach zieleni podziemnej sieci ciepłowniczej - pokazanej na podkładzie geodezyjnym rysunku planu,
  - b) ogólna dostępność terenu od strony ul. Bema;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna - z ul. Bema i z drogi oznaczonej symbolem 75.07-KD(D)4,
  - b) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków -z i do sieci miejskiej; dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z sieci,
  - d) zaopatrzenie w energię cieplną - z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych,
  - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu - użytkowanie dotychczasowe, zieleń, 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 – w wysokości 30%.

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 75.07-MN2 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) dopuszczalne: usługi wbudowane nie kolidujące z funkcją mieszkaniową, zieleń urządzona i izolacyjna, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych - nie związanych z procesem budowy oraz wolno stojących: budynków gospodarczych i reklam;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) nakaz zachowania ogrodzenia pełnego na granicy z sąsiednim terenem 75.07-U1;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ogrodzenia od strony dróg – wyłącznie ażurowe;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) rodzaj zabudowy – szeregowa, dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków na granicy bocznej działki,
  - b) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - d) maksymalny procent powierzchni zabudowy poszczególnych działek budowlanych - 50%,
  - e) wysokość budynków - maksymalnie 11,5 m,
  - f) dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych - maksymalnie o 1 kondygnację,
  - g) maksymalna wysokość budowli i urządzeń - 12,5 m licząc od poziomu terenu,
  - h) nachylenie połaci dachowych - od 0° do 10°,
  - i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
  - j) minimalna liczba miejsc do parkowania (sposób ich realizacji – dowolny):
    - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
    - 1 ogólnodostępne miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług wbudowanych,

- k) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i 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 terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obowiązek utrzymania od strony przyległej drogi publicznej pasa zieleni urządzonej o szerokości min. 3 m (nie dotyczy przerw na dojścia i dojazdy),
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna - wyłącznie od strony terenu 75.07-KD(D)3 (ul. Gałczyńskiego),
  - b) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków -z i do sieci miejskiej; dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z sieci,
  - d) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych,
  - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu - 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 – w wysokości 30%.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 75.07-KD(D)3 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - komunikacja - droga publiczna dojazdowa,
  - b) dopuszczalne: zieleń przydrożna, infrastruktura techniczna (w tym nie związana z obsługą drogi);
- 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 - obowiązek wprowadzenia zieleni przydrożnej, w tym nasadzeń w formie szpaleru drzew wzdłuż południowego chodnika;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) na odcinku przyległym do ul. Bema - min. 5 miejsc postojowych dostępnych z ul. Gałczyńskiego;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i 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 - obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu i nasadzeniach zieleni podziemnej sieci ciepłowniczej - pokazanej na podkładzie geodezyjnym rysunku planu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną - z sieci,
  - b) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
  - c) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej - wyłącznie jako podziemnych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu - 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 – w wysokości 30%.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 75.07-KD(D)4 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - komunikacja - droga publiczna dojazdowa,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń przydrożna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 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) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jezdnia wydzielona i chodniki;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i 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 - nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną - z sieci,
  - b) odprowadzenie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
  - c) obowiązek realizacji sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – wyłącznie jako podziemnych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu - 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 - w wysokości 30%.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 75.07-ZP5 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zieleń urządzona i izolacyjna,
  - b) dopuszczalne - infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych (nie związanych z procesem budowy) i wolno stojących nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż terenu 75.07-MN2 (z udziałem drzew gatunków liściastych lub zimozielonych), z uwzględnieniem istniejących drzew,
  - b) nakaz zachowania ogrodzenia pełnego na granicy z sąsiednim terenem 75.07-MN2;
- 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) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 60%,
  - b) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń – 6 m licząc od poziomu terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i 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 - nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy - jako podziemnych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu - 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 - w wysokości 30%.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 75.07-KS6 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – obsługa komunikacji - garaże,
  - b) dopuszczalne - infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji nośników reklamowych, obiektów tymczasowych i ogrodzeń pełnych;

- 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) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość budynków – 3 m,
  - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 10%;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna - z przyległej drogi 75.07-KD(D)3;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę (np. hydrant ppoż.) i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci,
  - c) obowiązek realizacji sieci infrastruktury technicznej i przyłączy - jako podziemnych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu - użytkowanie dotychczasowe;
- 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%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

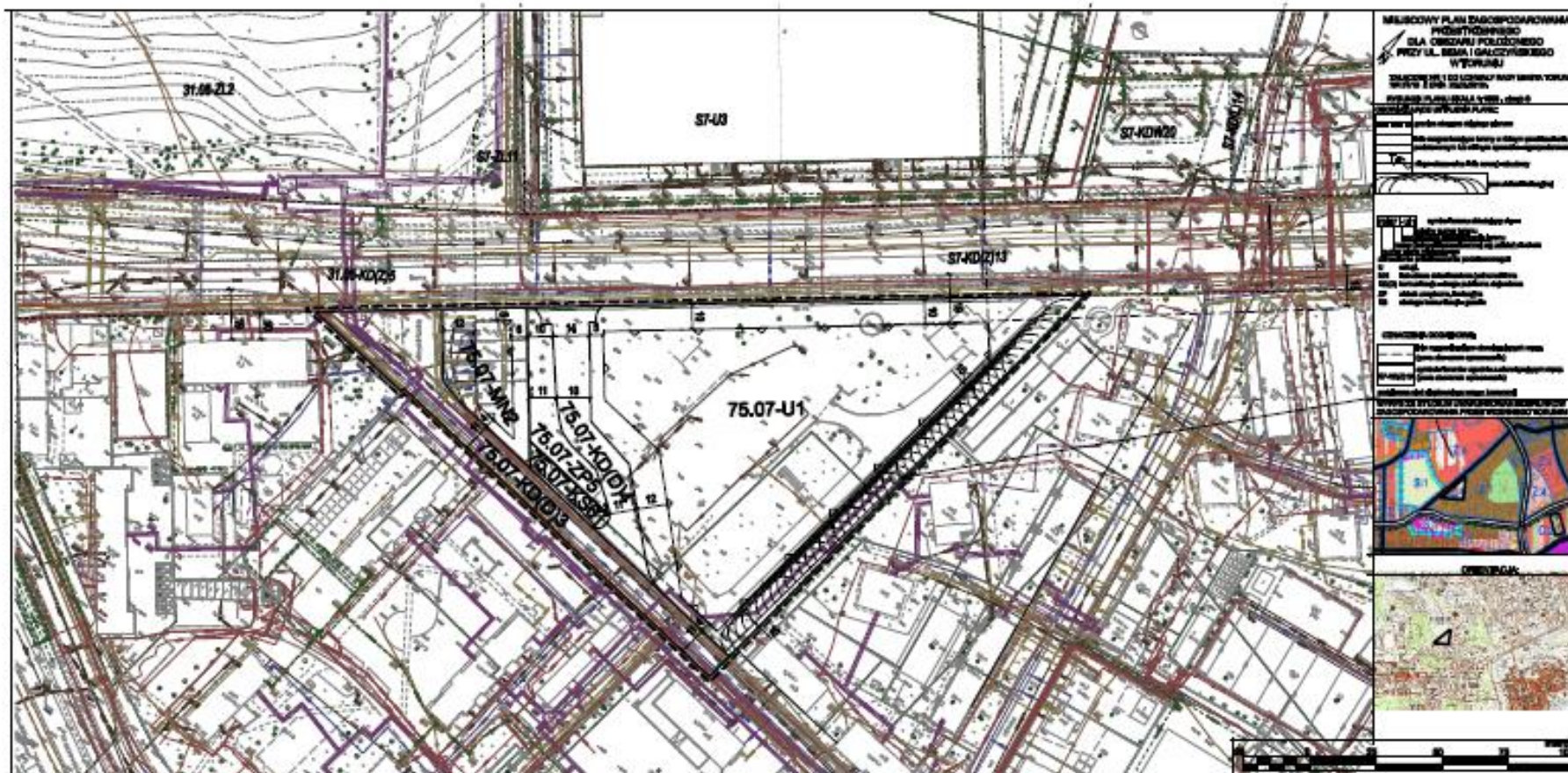
§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 12.1. 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  
Marcin Czyżniewski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 51/15  
 Rady Miasta Torunia  
 z dnia 26 marca 2015 r.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 51/15  
Rady Miasta Torunia  
z dnia 26 marca 2015 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Bema i Gałczyńskiego w Toruniu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199), w związku z art. 17 pkt 14 przedstawia się listę nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia.

Rada Miasta Torunia przyjmuje następujący sposób rozpatrzenia uwag złożonych w związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w okresie od 15.12.2014 r. do 19.01.2015 r.

Rada Miasta Torunia nie uwzględnia następujących uwag:

**Uwaga nr 1** wniesiona przez pp. Marlenę i Adama B. zam. w Ciechocinku, dotycząca części działki nr geodez. 13/2 położonej przy ul. Bema 44-60 i działki nr geodez. 14/2 położonej przy ul. Gałczyńskiego 56 (teren oznaczony w projekcie planu symbolem 75.07-U1). Państwo B. są współwłaścicielami w/w działek.

Treść uwagi nr 1:

Zakwestionowanie zapisu §5 pkt 3 lit. b projektu uchwały „w pasie o szerokości 10 m wzdłuż wschodniej granicy terenu (zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a) - nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej (z udziałem drzew gatunków liściastych lub zimozielonych), z uwzględnieniem istniejących drzew”. Ustalona szerokość jest zbyt duża i nie znajduje żadnego uzasadnienia prawnego i faktycznego. Wystarczającym będzie przyjęcie pasa o maksymalnej szerokości 6 m.

Projekt planu nie wyjaśnia jak w/w zapis ma zostać spełniony. Pojęcie „zieleni wielopiętrowa” powinno zostać zdefiniowane tak, aby nasadzenia w praktyce spełniały warunki zapisu w § 3.1 pkt 12 „zieleni izolacyjna – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, oddzielającej (w tym także optycznie) tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania”.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Decyzją WAiB.6730.11.192.31.2013.AM.WBx z dnia 19. 02. 2014 r. ustalono warunki zabudowy dla inwestycji „budowa budynku handlowo-usługowego z parkingiem terenowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i pylonem reklamowym na działkach nr geodez. 13/2 i 14/2 położonych przy ul. Bema 44-60”. W pkt 2.3.c) tej decyzji ustalono „wzdłuż wschodniej (...) granicy terenu nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej z zachowaniem istniejących drzew o minimalnej szerokości 10 m”. Inwestor nie kwestionował w/w decyzji, w nawiązaniu do jej ustaleń został sformułowany projekt planu (m. in. §5 pkt 3 lit. b).

Pojęcie „zieleni wielopiętrowa” jest ogólnie zrozumiałe w kontekście definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 12 projektu planu. Pojęcie to nie było nigdy definiowane w ustaleniach planów miejscowych i nie kwestionowały tego służby Wojewody sprawdzające zgodność zapisów uchwał planistycznych z przepisami odrębnymi.

W dniu 14.01.2015 r. inwestor uzyskał decyzję WAiB.6740.13.838.4.2014.IBJ o pozwoleniu na budowę (uprawomocniła się 30.01.2015 r.). W zatwierdzonym w/w decyzją projekcie zagospodarowania terenu budynek handlowo usługowy zaprojektowano w odległości 10 m od wschodniej granicy terenu.

**Uwagi nr 2, 3 i 4** wniesione przez p. Adama B. zam. w Ciechocinku, dotyczące terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 75.07-U1. Pan B. jest współwłaścicielem w/w terenu.

Treść uwagi nr 2:

Zastąpienie pojęcia „działki budowlanej” terminem „teren inwestycji złożonej z jednej lub kilku działek ewidencyjnych” we wszystkich postanowieniach dotyczących określenia parametrów zabudowy i zagospodarowania, m.in. w § 5 pkt 6 lit. d) i i).

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Pojęcie „działka budowlana” zostało wprowadzone w projekcie planu w oparciu o definicję zawartą w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „należy przez to rozumieć **nieruchomość gruntową lub działkę gruntu**, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów

budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. Ustalone w w/w ustawie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu odnoszą się właśnie do działki budowlanej.

Treść uwagi nr 3:

Wykreślenie zapisu w § 5 pkt 6 lit. j tiret drugi „obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej przy parkingach lokalizowanych na powierzchni terenu, w tym drzew - w ilości nie mniejszej, niż 1 drzewo na 4 miejsca postojowe” oraz nadanie §5 pkt 3 lit. b „w pasie o szerokości 10m wzdłuż wschodniej granicy terenu - nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej (z udziałem drzew gatunków liściastych lub zimozielonych), z uwzględnieniem istniejących drzew” następującego brzmienia „w pasie o szerokości 6m wzdłuż wschodniej granicy terenu ...”.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W pkt 2.3.c) decyzji o warunkach zabudowy ustalono „wzdłuż wschodniej (...) granicy terenu nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej z zachowaniem istniejących drzew o minimalnej szerokości 10 m” a w pkt 2.3.d) „obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej na parkingu lokalizowanym na powierzchni terenu, w tym drzew w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 4 miejsca postojowe”. Inwestor nie kwestionował w/w decyzji, w nawiązaniu do jej ustaleń został sformułowany projekt planu (m. in. § 5 pkt 3 lit. b, § 5 pkt 6 lit. j tiret drugi). W dniu 14.01.2015 r. inwestor uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę a w zatwierdzonym tą decyzją projekcie zagospodarowania terenu zaprojektowano budynek handlowo-usługowy w odległości 10 m od wschodniej granicy terenu oraz parking otoczony drzewami.

Treść uwagi nr 4:

Zmiana ustaleń w § 5 pkt 6 lit. g na „maksymalna wysokość urządzeń (licząc od poziomu terenu) – maksymalnie 20 m, dopuszczalna wysokość pylonów reklamowych – 24 m”.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W pkt 2.2.f) decyzji o warunkach zabudowy ustalono m. in. „maksymalną wysokość pylonu reklamowego 11,5 m”. W projekcie zagospodarowania terenu (zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę) zaprojektowano pylon reklamowy o wysokości 11,5 m. W § 5 pkt 6 lit. f projektu planu ustalono „maksymalną wysokość budynków i budowli 18m” a w § 5 pkt 6 lit. g – „maksymalną wysokość urządzeń (licząc od poziomu terenu) - 20 m”.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 51/15  
Rady Miasta Torunia  
z dnia 26 marca 2015 r.

**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. z 2015 r. poz. 199) - stwierdza się, że nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia przez Radę Miasta Torunia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, ponieważ na obszarze objętym niniejszym planem nie przewiduje się realizacji w/w inwestycji przez gminę oraz nie przewiduje się ich finansowania przez gminę.