

UCHWAŁA NR 413/16
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia 6 października 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Wiązowej i ul. Podgórnej w Toruniu.

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

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Wiązowej i ul. Podgórnej w Toruniu, będący zmianą części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dla terenów położonych w rejonie ul.: Szosa Chełmińska, Podgórna, Legionów i Grudziądzka (uchwała nr 424/12 RMT z dnia 22 listopada 2012r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 3017 z dnia 30 listopada 2012r.), 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 do projektu planu - stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar planu o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu;
- 2) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z następujących cyfr i liter:
 - a) 98 - oznacza numer planu miejscowego,
 - b) 07 - oznacza numer jednostki przestrzennej ustaleń studium,
 - c) MW/U - oznacza symbol przeznaczenia podstawowego terenu,
 - d) 1 – oznacza numer terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe i nie kolidujące z nim;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy opublikowane zostały w Dz. U. z 2016r., poz. 904, poz. 961 i poz. 1250.

- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy obowiązkowo zlokalizować ścianę zewnętrzną budynku (min. 80% jej długości), z wyłączeniem takich elementów jak: podcień, ganek, gzyms, okap, schody zewnętrzne, rampa, itp.;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekraczać budynek nadziemną ścianą zewnętrzną w kierunku linii rozgraniczającej z sąsiadującą drogą, z wyłączeniem: pilastrów, ganków, gzymsów, balkonów, okapów, schodów, zewnętrznych, ramp, itp.;
- 7) usługach kolidujących z funkcją mieszkaniową - należy przez to rozumieć:
 - a) formy aktywności gospodarczej o uciążliwym charakterze dla funkcji mieszkaniowej powodujące w szczególności:
 - intensywny ruch pojazdów oraz ruch pojazdów 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;
- 8) usługach wbudowanych - należy przez to rozumieć usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową, zajmujące niższe kondygnacje budynku mieszkalnego;
- 9) usługach niepożądanych społecznie - należy przez to rozumieć prosektoria, spopielnarnie zwłok, itp.;
- 10) rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym - należy przez to rozumieć rozwiązania charakteryzujące się wysoką jakością materiałów wykończeniowych, 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. oraz obowiązek podwyższenia poziomu estetycznego zabudowy istniejącej;
- 11) harmonijnym zagospodarowaniu - należy przez to rozumieć wymóg realizacji budynków i elementów zagospodarowania działki lub terenu (np. obiektów małej architektury, sztyldów, ogrodzeń, oświetlenia, itp.), charakteryzujących się wzajemnym stylistycznym dostosowaniem np. w zakresie kolorystyki i rodzaju zastosowanych materiałów;
- 12) układzie pierzejowym - należy przez to rozumieć ciąg budynków usytuowanych ścianą frontową w jednej linii wzdłuż ul. Podgórznej (jak na sąsiednim terenie S1-MW24), o charakterze zabudowy śródmiejskiej, o zbliżonych gabarytach i formie architektonicznej oraz kalenicy równoległej do ul. Podgórznej;
- 13) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie o maksymalnej wysokości 2 m i dopuszczalnej wysokości podmurówki 0,5 m, w którym elementy montowane między słupkami mają prześwity stanowiące min. 35 % powierzchni danego elementu, lub w formie żywopłotów;
- 14) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
- 15) 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 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.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia pokazane na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu podstawowym;
- 3) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej ogólnych cech rozplanowania;
- 5) strefa ochrony systemu korzeniowego wiązu – pomnika przyrody;
- 6) symbol terenu (przeznaczenia podstawowego).

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 98.07-MW/U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi,
 - b) dopuszczalne: zielenie urządzone, infrastruktura techniczna,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) od strony ul. Podgórnej - obowiązek realizacji budynku w układzie pierzejowym (dobudowanego do sąsiedniego przy ul. Podgórnej 54), usługi w tym budynku – wyłącznie jako usługi wbudowane,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym i harmonijnego zagospodarowania,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z procesem budowy,
 - d) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących, indywidualnych garaży,
 - e) zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkalne,
 - f) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 490 m², nie dotyczy podziałów na cele infrastruktury technicznej,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową i niepożądanych społecznie,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej,
 - c) nakaz utrzymania od strony ul. Wiązowej pasa zieleni urządzonej o szerokości min. 2 m (nie dotyczy przerw na dojścia i dojazdy),
 - d) w strefie ochrony systemu korzeniowego wiązu -pomnika przyrody, ustalonej na rysunku planu – zakaz prowadzenia robót budowlanych i ziemnych naruszających stan zdrowotny i statykę wiązu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w strefie ochrony konserwatorskiej ogólnych cech rozplanowania ustalonej na rysunku planu:
 - nakaz dostosowania nowej zabudowy w pierzei wzdłuż ul. Podgórnej do sąsiedniego budynku frontowego przy ul. Podgórnej 54 (w zakresie: formy zabudowy, układu, kolorystyki i materiału elewacji), z uwzględnieniem pkt 6 lit. c tiret pierwsze i lit. e,
 - dopuszcza się nowy budynek wolnostojący w południowej części terenu - o elewacjach szkieletowych jak w budynku przy ul. Wiązowej 5,
 - dopuszcza się wymianę zabudowy gospodarczej – wyłącznie na budynki zachowujące jej gabaryty i usytuowanie,
 - zakaz umieszczania wolnostojących i wielkogabarytowych nośników reklamowych,

- b) dla oznaczonego na rysunku planu obiektu o wartości historyczno-kulturowej:
 - nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką,
 - dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na zasadzie odtworzenia jej wyglądu zewnętrznego jak oryginalnej stolarki lub zachowanych przekazów ikonograficznych; w przypadku wymiany okien dopuszcza się współczesną stolarkę jednoramową zespoloną,
 - zakaz tynkowania i ocieplania elewacji od zewnątrz,
 - nakaz dostosowania lokalizacji i wielkości reklamy do podziałów architektonicznych elewacji, reklamy - związane wyłącznie z prowadzonymi w obiekcie usługami,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ogrodzenia od strony przyległych dróg – wyłącznie ażurowe;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy - śródmiejska, dopuszcza się budynki w zbliżeniu i na granicy działki,
 - b) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy i maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - 11 m i 3 kondygnacje - dla budynku sytuowanego w pierzei wzdłuż ul. Podgórnej,
 - 7 m i 2 kondygnacje - na pozostałej części terenu,
 - d) maksymalna wysokość urządzeń - 15,5 m licząc od poziomu terenu,
 - e) maksymalna szerokość budynku frontowego sytuowanego w pierzei wzdłuż ul. Podgórnej - 12 m (mierząc prostopadle do ul. Podgórnej),
 - f) geometria dachu - dwuspadowy (nie dotyczy budynków gospodarczych i oficyn), nachylenie połaci od 10° do 30°, kalenica - równoległe do najbliższej drogi,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%,
 - j) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce/1 mieszkanie,
 - 2 miejsca/100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania,
 - miejsca do parkowania realizowane na terenie lub jako garaże wbudowane,
 - k) dla usług - obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc dla rowerów (stojaki);
- 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) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń o wysokości przekraczającej dopuszczalne wysokości zabudowy zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Toruń oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi lotnictwa cywilnego,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków - do sieci, dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci lub z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie dotychczasowe – do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu w zakresie przeznaczenia podstawowego;
- 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%.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 7. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Torunia
/-/Marcin Czyżniewski