

UCHWAŁA NR 363/12  
RADY MIASTA TORUNIA  
z dnia 19 lipca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego u zbiegu ul. Grudziądzkiej i ul. Szosa Chełmińska w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.<sup>1</sup>), po stwierdzeniu, że nie naruszone zostały 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 terenu położonego u zbiegu ul. Grudziądzkiej i ul. Szosa Chełmińska w Toruniu, będący zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Centrum”, obejmującego tereny położone pomiędzy ulicami: Czerwoną Drogą, Szosą Chełmińską i projektowaną trasą „Staromostową” w Toruniu, dla obszaru oznaczonego symbolem 21.07-U1 (uchwała Nr 364/08 Rady Miasta Torunia z dnia 24 lipca 2008 r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 121, poz. 1943 z dnia 16 września 2008 r.) - zwany dalej planem.

§ 2. 1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, jest rysunek planu miejscowego zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiający graficznie ustalenia planu, w tym 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) 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 obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. 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, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157 poz. 1241 z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r., poz. 567.

- 4) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
  - a) poz. 1 – 61 – oznacza kolejny numer planu miejscowego,
  - b) poz. 2 – 07 – oznacza numer jednostki przestrzennej studium,
  - c) poz. 3 – oznacza symbol przeznaczenia podstawowego terenu,
  - d) poz. 4 – oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu;
- 5) usługach - należy przez to rozumieć obiekty i lokale wbudowane służące szeroko rozumianym usługom dla ludności, w tym również realizowane jako zadania publiczne, obejmujące w szczególności administrację, bankowość, handel, gastronomię, oświatę, łączność, kulturę itp.;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku lub w ustaleniach planu, na której mogą być zrealizowane ściany części nadziemnych budynku z zakazem jej przekraczania w kierunku terenów sąsiednich wydzielonych liniami rozgraniczającymi, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej. Zakaz nie dotyczy elementów architektonicznych budynku takich jak: gzyms, okap dachu, zadaszenie nad wejściem, balkon, schody zewnętrzne, pochylnia zjazdu itp.;
- 7) wysokich walorach architektonicznych – należy przez to rozumieć wymóg wysokiego poziomu estetycznego obiektu nakładany na planowany obiekt poprzez szczególne ukształtowanie jego formy i stosowanie w elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 8) powierzchni użytkowej usług, służącej obliczeniu ilości miejsc postojowych - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zamkniętych i otwartych, służących bezpośrednio do spełniania funkcji użytkowych, obejmujących:
  - powierzchnię zamkniętą pomieszczeń, mierzoną w świetle obrysu wewnętrznego przegród pionowych (ścian), na wszystkich kondygnacjach,
  - powierzchnię ograniczoną niepełnymi ścianami.Do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni przeznaczonych do spełniania funkcji służebnych np.: pomieszczeń socjalnych, higieniczno-sanitarnych, komunikacji ogólnodostępnej i wewnętrznej itp.;
- 9) minimalnym 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 przypadku realizacji obiektów z jego zakresu), obliczanej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika;
- 10) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć urządzoną i utrzymywaną zieleń wysoką (drzewa i krzewy) i niską (trawniki i kwietniki), ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
- 11) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z aktów prawa miejscowego wydanych przez organy administracji samorządowej lub rządowej, a także wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 12) zakazie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych - należy przez to rozumieć zakaz, który nie dotyczy obiektów budowlanych stanowiących zaplecze budowy, niezbędnych w okresie prowadzenia robót budowlanych.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

- § 4. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 61.07-U1, ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe: usługi,
    - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, obiekty małej architektury, miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) nakaz zastosowania rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych,
    - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (zakaz nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej),
    - b) nakaz wprowadzenia od strony dróg publicznych zieleni urządzonej;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - a) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych, zakaz nie dotyczy tradycyjnych słupów reklamowych, urządzeń w postaci szyldów i tablic informacyjnych związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w obrębie działki lub terenu inwestycji,
    - b) zakaz grodzenia terenu;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem lit. b i pkt 9 lit. d i e, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
    - b) dopuszcza się nadwieszenie o 3 m kondygnacji powyżej parteru od strony wschodniej,
    - c) maksymalna wysokość zabudowy - 4 kondygnacje nadziemne i 16,0 m ponad poziom terenu, z zastrzeżeniem lit. e i pkt 9 lit. g,
    - d) minimalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne i 9,0 m ponad poziom terenu,
    - e) maksymalna całkowita powierzchnia ostatniej kondygnacji - 50% powierzchni całkowitej przedostatniej kondygnacji nadziemnej,
    - f) forma zadaszenia - dach płaski o maksymalnym kącie nachylenia połąci do 20°,
    - g) minimalny wskaźnik miejsc postojowych - 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - h) obowiązek zagospodarowania minimum 10% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
    - i) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
    - j) postuluje się realizację miejsc postojowych dla rowerów (stojaków);
  - 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 - nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej ul. Grudziądzkiej na warunkach wydanych przez zarządcę drogi,

- b) nakaz zabezpieczenia drogi dojazdowej o szerokości minimum 5,0 m wzdłuż wschodniej granicy terenu, umożliwiającej dojazd do nieruchomości położonych na północ od terenu objętego planem,
  - c) zakaz lokalizowania miejsc postojowych przed frontem budynku od strony zachodniej (ul. Szosa Chełmińska),
  - d) lokalizowanie trwałej zabudowy, małej architektury, drzew oraz składowanie materiałów mogących utrudnić dostęp do sieci wodociągowych w pasie terenu szerokości po 3,0 m od osi magistralnego przewodu wodociągowego dn=400 mm - w uzgodnieniu z gestorem sieci,
  - e) zakaz lokalizowania podziemnych części budynków i parterów budynków w odległości mniejszej niż 5,0 m od osi magistralnego przewodu wodociągowego dn=400 mm, z zastrzeżeniem pkt 11,
  - f) nakaz uzgodnienia projektu zagospodarowania terenu z gestorem sieci wodociągowej,
  - g) obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń - dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m. Dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza (np. anteny, wolno stojące maszty, słupy oświetlenia, sieci - linie napowietrzne, kominy, pylony reklamowe itp.) wysokości powinny być pomniejszone o co najmniej 10 m;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
  - b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci, z zastrzeżeniem:
    - nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni komunikacji (dojazdów, placów manewrowych, miejsc postojowych itp.) - po podczyszczeniu w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych - do kanalizacji,
    - dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych (niewymagających podczyszczenia) - zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
  - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - d) zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej, na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - e) zaopatrzenie w energię cieplną - z sieci ciepłowniczej, na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii bezemisyjnych lub niskoemisyjnych,
  - f) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych, z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydrant ppoż., w uzgodnieniu i na warunkach wydanych przez gestorów sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ustalenie, o którym mowa w pkt 9 lit. e, przestaje obowiązywać w przypadku przełożenia magistralnego przewodu wodociągowego dn=400 mm i ułożenia go w odległości minimum 5,0 m od ściany projektowanego budynku;

- 12) stawka procentowa, 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 3 Przepisy końcowe

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 6. 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 Torunia.

Przewodniczący  
Rady Miasta Torunia  
/-/Marian Frąckiewicz