

UCHWAŁA Nr /16
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Fałata”
dla terenów położonych w rejonie ulic: Broniewskiego, Reja, Gagarina, Balonowej i Bema
w Toruniu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.¹) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r, poz. 594 ze zm.²), 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 2006r.) – uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Fałata” dla terenów położonych w rejonie ulic: Broniewskiego, Reja, Gagarina, Balonowej i Bema w Toruniu, zwany dalej planem.

2. Plan o którym mowa w ust. 1, stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Broniewskiego, Reja, Gagarina, Balonowej i Bema w Toruniu – uchwała RMT nr 110/11 z dnia 12 maja 2011r. – Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 173, poz. 1470 z 2 sierpnia 2011r.

§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 złożonych 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 przeznaczenie, określone symbolem literowym, które w realizacji ustaleń planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu np. urządzenia techniczne takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, ogrodzenia, obiekty małej architektury, miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, dojścia, place pod

1 Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2015r., poz. 443.

2 Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2013r., poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014r., poz. 379 i poz. 1072.

- śmietniki, zieleni urządzona itp., o ile ustalenia planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, będące uzupełnieniem i wzbogaceniem przeznaczenia podstawowego;
 - 3) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (oznaczony literami i cyframi);
 - 4) **symbolu terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, składające się z liter i cyfr, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - a) poz. 1 - liczba 82 – oznacza numer planu,
 - b) poz. 2 – liczba 05 – oznacza numer jednostki przestrzennej,
 - c) poz. 3 – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub w ustaleniach planu, której nie może przekraczać bryła budynku w kierunku sąsiadujących terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi (z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, balkonów, wykuszy, okapów, gzymsów, termoizolacji istniejących obiektów, obiektów małej architektury, itp.);
 - 6) **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, mieszkalnictwo zbiorowe, gastronomię, oświatę, opiekę zdrowotną, łączność, kulturę, naukę i szkolnictwo wyższe, sport i rekreację, działalność z zakresu transportu, motoryzacji, rzemiosła i usług produkcyjnych;
 - 7) **usługach niepożyczanych społecznie** – należy przez to rozumieć punkty do zbierania lub przeładunku odpadów, instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, prosekatoria, spopielnienie zwłok, itp.;
 - 8) **minimalnej liczbie miejsc do parkowania** - należy przez to rozumieć obowiązek realizacji dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku realizacji obiektów z jego zakresu), minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym również miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, obliczonej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;
 - 9) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nieprzekraczalnym kącie nachylenia połaci dachowej – do 20° włącznie;
 - 10) **rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym** – należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno – budowlane charakteryzujące się:
 - a) indywidualną formą stylistyczną brył budynków i wysoką jakością materiałów wykończeniowych,
 - b) kształtowaniem elewacji budynków w sposób urozmaicony – poprzez zastosowaniem m. in. podziałów elewacji z udziałem otworów okiennych i witryn, zróżnicowanie faktur materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego, itp.;
 - 11) **zachowaniu formy architektonicznej zabudowy o wartości historyczno - kulturowej** – należy przez to rozumieć zachowanie wyglądu architektonicznego budynków w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego (w tym również balkonów), rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych wraz z oryginalną stolarką.
 - 12) **ograniczeniach wynikających z dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń** – należy przez to rozumieć obowiązujące ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz

naturalnych, łącznie z wszelkimi urządzeniami lokalizowanymi na dachach budynków, ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa w ruchu lotniczym;

- 13) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
- 14) **zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych** – należy przez to rozumieć rozwiązania, gdzie zastosowano paliwa i technologie niskoemisyjne lub bezemisyjne, 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 definicji wynikających z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

§4. 1 Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi (uzupełniającymi):

- 1) historyczne założenia zieleni wokół budynków,
- 2) obiekt wpisany do rejestru zabytków.

§5. Ustala się następujące symbole literowe określające w planie rodzaje przeznaczenia podstawowego terenu:

- 1) **U** – tereny zabudowy usługowej,
- 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

§6. Granica obszaru objętego planem jest tożsama z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym.

§7. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **82.05-U/MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty zamieszkania zbiorowego, z zastrzeżeniem pkt 2, lit. c,
 - b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - b) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych - 3000m², z wyłączeniem działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych oraz podziałów dokonywanych w celu regulacji granic nieruchomości,
 - c) zakaz realizacji funkcji mieszkalnej i zamieszkania zbiorowego w budynku kasyna oficerskiego dawnych koszar pionierskich przy ul. Sienkiewicza 33 oraz w odległości mniejszej, niż 25 m od linii rozgraniczającej ul. Fałata,
 - d) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam i umieszczania banerów na ogrodzeniach,
 - e) dopuszcza się umieszczanie na elewacjach budynków szyldów i tablic reklamowych, odnoszących się do prowadzonej działalności, przy zachowaniu następujących warunków:
 - rozwiązanie kolorystyczne elementów reklamowych powinno charakteryzować się stonowanymi barwami,

- rozmieszczenie elementów reklamowych powinno tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny oraz nie naruszać kompozycji elewacji i detali architektonicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w granicach terenu znajduje się budynek kasyna oficerskiego koszar pionierskich przy ul. Sienkiewicza 33, oznaczony na rysunku planu jako wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 5.06.2009 r. pod nr A/1532 wraz z rozplanowaniem zabudowy i zieleni w jego otoczeniu, dla którego obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek zachowania wartościowej zieleni w otoczeniu zabudowy, o której mowa w pkt 4 lit. a niniejszego paragrafu, a także zachowanie kompozycji historycznego układu zieleni z kontrolą dosadzeń, oraz zachowanie istniejących zabytkowych ogrodzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się rozbudowę obiektu dawnego kasyna wojskowego od strony zachodniej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ogrodzenia od strony dróg publicznych wyłącznie jako ażurowe;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej, niż 10 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) maksymalna wysokość nowej zabudowy zlokalizowanej w odległości mniejszej, niż 25 m od linii rozgraniczającej ul. Fałata – 4,0 m,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - e) dachy płaskie lub spadowe o nachyleniu do 30°,
 - f) maksymalny procent powierzchni zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) nakaz zachowania min. 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,
 - h) obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla rowerów (stojaki),
 - i) dopuszcza się realizację przechowalni oraz wiat rowerowych,
 - j) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 20 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 8 miejsc do parkowania na 100 łóżek w obiektach zamieszkania zbiorowego,
 - 15 miejsc do parkowania na 100 łóżek w hotelach,
 - 1 miejsce do parkowania bądź garażowe na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,z obowiązkiem realizacji min. 20% miejsc do parkowania jako powierzchniowych,
 - k) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 2% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5;
 - 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 terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) obsługa komunikacyjna z: ul. Sienkiewicza i ul. Fałata – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń - dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy, obiektów budowlanych oraz naturalnych nie może przekroczyć wartości 92,00 m n.p.m.;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych – z i do miejskiej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 10 lit b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltracje do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych nie wymagających podczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych sieci (lub urządzeń elektroenergetycznych) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii elektrycznej, o ile źródło spełnia normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych w rozumieniu §3 ust.1 pkt 14, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
 - g) dopuszcza się przebudowę bądź dyslokację istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§9.1. 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 Urzędu Miasta Torunia.

Przewodniczący
Rady Miasta Torunia

Marcin Czyżniewski