

**UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA TORUNIA**
z dnia .

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w rejonie ulic: Lubicka i Szosa Lubicka w Toruniu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.¹) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” (Uchwała Nr 805/18 Rady Miasta Torunia z dnia 25 stycznia 2018 r.) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Lubicka i Szosa Lubicka w Toruniu – zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, stanowi zmianę części:

- 1) 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.);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Jakubskie Przedmieście” położonego w rejonie ulic: Żółkiewskiego, Szosa Lubicka, Targowa i Lubicka (uchwała nr 412/16 Rady Miasta Torunia z dnia 6 października 2016r. – Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 3529 z dnia 14 października 2016r.).

§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 granicę 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 niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone symbolem literowym. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczone ustaleniami niniejszej uchwały;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r. poz. 1086.

- 4) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
 - a) poz. 1 – liczba – oznacza numer planu miejscowego,
 - b) poz. 2 – liczba – oznacza numer jednostki ustaleń studium,
 - c) poz. 3 – symbol literowy – oznacza symbol przeznaczenia podstawowego terenu,
 - d) poz. 4 – liczba – oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub w ustaleniach planu, na której należy utrzymać lub lokalizować ściany zewnętrzne części nadziemnych budynku (min. 80% ich długości) z zakazem jej przekroczenia. Zakaz nie dotyczy docieplenia budynku oraz elementów architektonicznych takich jak: podcienie, pilastry, ganki, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, itp., o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub w ustaleniach planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku (w kierunku terenów sąsiednich wydzielonych liniami rozgraniczającymi) – z wyłączeniem docieplenia budynku oraz elementów architektonicznych budynku takich jak: podcienie, pilastry, ganki, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, klatki schodowe, windy, itp., o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty i lokale służące obsłudze ludności i podmiotów gospodarczych (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 2000m² i rzemiosło), z wyłączeniem gospodarowania odpadami oraz usługi realizowane jako zadania publiczne;
- 8) **usługach kolidujących z funkcją mieszkaniową** – należy przez to rozumieć:
 - a) działalność gospodarczą o uciążliwym dla funkcji mieszkaniowej charakterze, powodującą:
 - generowanie ruchu samochodowego (w tym ruchu samochodów dostawczych), zwłaszcza w godzinach nocnych,
 - przekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu oraz emisji, określonych w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz usługi związane z przechowywaniem i spopieleniem zwłok;
- 9) **rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym** – należy przez to rozumieć rozwiązania charakteryzujące się:
 - a) indywidualną formą stylistyczną brył budynków i wysoką jakością materiałów wykończeniowych,
 - b) kształtowaniem elewacji budynków w sposób urozmaicony – poprzez zastosowanie m.in. podziałów elewacji z udziałem otworów okiennych i witryn, zróżnicowanie faktur materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego itp.;
- 10) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie lub zieleni izolacyjną tworzącą barierę wizualną;
- 11) **ochronie istniejącej zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć obowiązek zachowania i wkomponowania istniejącego zadrzewienia w zagospodarowanie terenu, dopuszcza się wycinkę drzew – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wymianę gatunkową drzewostanu, w tym w szczególności topoli;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;
- 13) **harmonijnym zagospodarowaniu** – należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania działki lub terenu charakteryzujących się wzajemnym stylistycznym dostosowaniem;
- 14) **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 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym również miejsc przeznaczonych na parkowanie 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 przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe spełniające wymagania przepisów odrębnych dotyczących osób niepełnosprawnych;
- 16) **zakazie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć zakaz, który nie dotyczy obiektów budowlanych stanowiących zaplecze budowy, niezbędnych w okresie prowadzenia robót budowlanych oraz obiektów dla potrzeb imprez okolicznościowych lub sezonowych.

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.

§4.1 Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) linie wymiarowe (wymiar w metrach);
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu;
- 7) symbol terenu.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust.1, mają charakter informacyjny.

§5. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi.

§6. W granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§7. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **142.08-MW/U1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi,
 - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym i harmonijnego zagospodarowania,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
 - c) zakaz lokalizacji jednostanowiskowych garaży wolno stojących,
 - d) zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkalne,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m² (nie dotyczy podziałów na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych),
 - f) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową,
 - b) nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej,
 - c) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - wskazuje się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych (aparatownię z wieżą ciśnień i budynek administracyjno-biurowy), w miejscach oznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się:

- a) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego w zakresie: gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji (tzn. zachowanie detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych), z zastrzeżeniem: dopuszcza się rozbudowę +/-20% budynku administracyjno-biurowego od strony południowo-wschodniej,
- b) zakaz dociepleń i tynkowania ceglanych elewacji,
- c) wszelkie inwestycje (w tym roboty budowlane) mające wpływ na wygląd zewnętrzny w/w obiektów o wartościach historyczno-kulturowych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,5 – 3,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 18m, 5 kondygnacji nadziemnych - w pasie terenu o szerokości 60 m od linii rozgraniczającej ulic: Lubicka i Szosa Lubicka,
 - 15 m, 4 kondygnacje nadziemne - na pozostałym terenie,
 - f) minimalna wysokość zabudowy 6m - 2 kondygnacje nadziemne (nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz zabudowy garażowej i garażowo-gospodarczej),
 - g) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 45°,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - 2 miejsc na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - i) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
 - j) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania, o których mowa w lit. h i lit. i, w liniach rozgraniczających teren,
 - k) miejsca do parkowania realizowane jako:
 - terenowe,
 - wbudowane lub/i podziemne,
 - l) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – południowo-wschodnia część terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru osuwania się mas ziemnych, dla którego ustala się nakaz zastosowania odpowiednich rozwiązań projektowych i zabezpieczeń technicznych podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z budową obiektów oraz zagospodarowaniem terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – obsługa komunikacyjna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci lokalnej lub z urządzeń indywidualnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub/i urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem: nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe itp.;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których 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 Gminy Miasta Toruń.

Przewodniczący

Rady Miasta Torunia
Marcin Czyżniewski