

**UCHWAŁA Nr  
RADY MIASTA TORUNIA**  
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego  
w rejonie ulic: Wielki Rów i Koniuchy w Toruniu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559), 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.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§1.1** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Wielki Rów i Koniuchy w Toruniu – zwany dalej planem.

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

- 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, dotyczącej obszaru oznaczonego symbolem C 54 ZC (Uchwała Nr 810/98 Rady Miasta Torunia z dnia 17 czerwca 1998 r., Dz. Urz. Woj. Toruńskiego Nr 24 poz. 167 z dnia 25 sierpnia 1998 r.),
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Grudziądzkiej, Wielki Rów, Legionów oraz linii kolejowej Toruń Wschód – Toruń Północ w Toruniu (Uchwała nr 104/07 Rady Miasta Torunia z dnia 14 czerwca 2007 r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 104 poz. 1577 z dnia 29 sierpnia 2007 r.),
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Legionów, Rondzie Czadcy i ul. Wielki Rów w Toruniu (Uchwała nr 410/16 Rady Miasta Torunia z dnia 6 października 2016 r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 3527 z dnia 14 października 2016 r.).

**§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.

**4.** Dane przestrzenne utworzone dla planu – stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które dominuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe i nie kolidujące z nim;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 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) **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 elementów architektonicznych budynku takich jak: schody zewnętrzne, rampy dostawcze, zadaszenie nad wejściem, gzyms, okap dachu, pochylnie dla niepełnosprawnych, zjazdy do garaży, termoizolacje istniejących budynków, itp., o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - 6) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi służące obsłudze ludności i podmiotów gospodarczych (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup> i rzemiosło);
  - 7) **rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym** – należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno-budowlane charakteryzujące się zróżnicowaniem materiałowym lub bryłowym oraz kształtowaniem elewacji budynku w sposób urozmaicony poprzez zróżnicowanie faktur, stosowanie przeszkleń (okien, witryn), detalu architektonicznego itp.;
  - 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;
  - 9) **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;
  - 10) **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 związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym (np. targi, kiermasze, wystawy itp.);
  - 11) **zrównoważonym gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi** – należy przez to rozumieć:
    - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez:
      - wykorzystanie do nawadniania terenów zieleni, w tym zielonych dachów, zielonych ścian oraz ogrodów deszczowych, zasilania oczek wodnych, a także do celów użytkowych,
      - infiltrację do gruntu, np. za pomocą skrzynek rozsączających, studni chłonnych,
      - magazynowanie, np. w zbiornikach retencyjnych,
    - b) stosowanie w zagospodarowaniu terenu nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych,
    - c) spowolnienie spływu wód opadowych i roztopowych do odbiornika w przypadku odprowadzenia ich do sieci kanalizacji deszczowej,przy zastosowaniu rozwiązań technicznych i technologicznych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem gruntu, warstwy wodonośnej i wód powierzchniowych.

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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) linie wymiarowe (wymiar w metrach);
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu;
- 6) symbol terenu;

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

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

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§6.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **162.07-U1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: zabudowa usługowa,
  - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - b) zakaz składowania w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych,
  - c) nowa funkcja mieszkaniowa - wyłącznie jako wbudowana w budynek przeznaczenia podstawowego,
  - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - e) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garaży,
  - f) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony ulic: Koniuchy i Kozacka,
  - g) nakaz kształtowania zabudowy w zachodniej części terenu, w rejonie skrzyżowania ulic: Kozacka i Wielki Rów, jako dominanty architektonicznej stanowiącej akcent przestrzenny, wyróżniający ukształtowaniem bryły lub zastosowanymi materiałami,
  - h) dopuszcza się sytuowanie budynku przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem: infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i zespołów parkingów),
  - b) zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieraniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz punktów ich zbierania, składowania, magazynowania i przeładunku (nie dotyczy gospodarki odpadami wytwarzanymi w trakcie własnej działalności),
  - c) dla północnej części terenu oznaczonej na rysunku planu jako relikwyt wydmy - nakaz zachowania istniejącego ukształtowania terenu i istniejącego drzewostanu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków o funkcji mieszkaniowej, dopuszcza się ich przebudowę (bez zwiększania powierzchni użytkowej),
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 12 m, 3 kondygnacje nadziemne – we wschodniej części terenu, w pasie o szerokości 75 m od granicy cmentarza,
    - 15 m, 4 kondygnacje nadziemne – na pozostałym terenie,
  - d) maksymalna długość części nadziemnej budynku – 40 m,
  - e) geometria dachu - maksymalne nachylenie połaci dachowych – 35°,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0,
  - i) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - j) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    - 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 1 miejsce na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- sposób realizacji miejsc do parkowania – terenowe lub wbudowane, dla działek nr 426/2 i 427/2 dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w przyległym od południa parkingu w pasie drogowym ul. Koniuchy,
- k) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
- l) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc dla rowerów - przy usługach (stojaki, itp.);
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w związku z położeniem w sąsiedztwie cmentarza, nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przepisów odrębnych;
- 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) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci, urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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%.

**§7.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **162.07-KD(Z)1** (fragment pasa drogowego ulicy Wielki Rów oraz skrzyżowanie ulic: Kozacka, Koniuchy i Wielki Rów), ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: komunikacja – droga publiczna – ulica zbiorcza,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z obsługą drogi, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się lokalizację kiosków handlowych zintegrowanych z wiatami przystankowymi komunikacji publicznej,
  - c) dla części terenu, oznaczonej na rysunku planu jako strefa zieleni urządzonej, ustala się: zagospodarowanie zróżnicowaną gatunkowo zielenią, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci i usytuowania urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesne – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny przekrój uliczny – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) minimum chodnik,
  - e) dopuszcza się drogę rowerową,
  - f) zieleń urządzona;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;

- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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%.

**§8.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **162.07-KD(L)1** (ul. Koniuchy), ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: komunikacja – droga publiczna – ulica lokalna,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z obsługą drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesne – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny przekrój uliczny – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) minimum chodnik,
  - e) dopuszcza się drogę rowerową,
  - f) dopuszcza się zieleń urządzoną;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 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 terenów przyległych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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**

**§9.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

**§10.1.** 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