

Uchwała Nr 710/09
Rady Miasta Torunia
z dnia 10.12.2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Grudziądzką, Wielki Rów i Trasą Mostową w osi ul. Waryńskiego w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) oraz 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, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i 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 oraz z 2009r. Nr 52, poz. 420), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” uchwała się, co następuje:

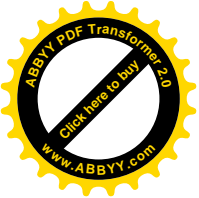
Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Grudziądzką, Wielki Rów i Trasą Mostową w osi ul. Waryńskiego w Toruniu, będący w części zmianą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dotyczącego obszaru oznaczonego symbolem C 58 MW (uchwała nr 808/98 RMT z dnia 17 czerwca 1998 r. – Dz. Urz. Woj. Toruńskiego Nr 24 poz. 165 z dnia 25.08.1998 r.);
- zwany dalej planem.

§2. 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.

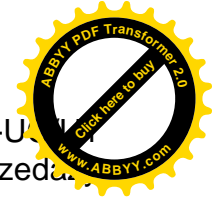
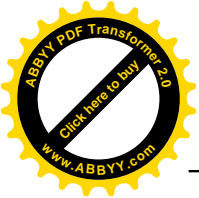
§3.1 Ilekcć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 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, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe i nie kolidujące z nim;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (oznaczony literami i cyframi);
- 4) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
 - a) poz. 1 - oznacza numer planu miejscowego,
 - b) poz. 2 - oznacza numer jednostki przestrzennej,
 - c) poz. 3 - oznacza podstawowe przeznaczenie terenu,



- d) poz. 4 - oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu;
- 5) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, oddzielającej, w tym także optycznie, tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 6) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoką i niską ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
 - 7) zieleni przydrożnej - należy przez to rozumieć roślinność umieszczoną w pasie drogowym, mającą na celu w szczególności ochronę przyległego terenu przed nadmiernym hałasem, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, ochronę drogi przed zawieszaniem i zaśniewaniem oraz ochronę użytkowników drogi przed oślepianiem przez pojazdy nadjeżdżające z kierunku przeciwnego;
 - 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku lub w ustaleniach planu, na której mogą być zlokalizowane ściany części nadziemnych budynku, z zakazem jej przekraczania (z wyłączeniem: gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściem, balkonów, schodów zewnętrznych, ramp dostawczych itp.) w kierunku linii rozgraniczających sąsiednich terenów;
 - 9) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć wydzielone działki geodezyjne umożliwiające skomunikowanie terenów i działek z drogą publiczną - udostępnione dla ruchu pieszego i samochodowego na określonych przez właściciela lub zarządcę warunkach;
 - 10) 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 planu, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;
 - 11) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć mur pełny lub inne ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 30% poszczególnych segmentów ogrodzenia;
 - 12) podziałach działek w związku z regulacją stanów prawnych – należy przez to rozumieć wszelkie podziały, których celem nie jest wydzielenie nowych działek budowlanych lecz poprawa geometrycznego kształtu działek istniejących;
 - 13) odprowadzaniu ścieków - należy przez to rozumieć odprowadzenie wody zużytej na cele bytowe lub gospodarcze, wód opadowych lub roztopowych, ujętych w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, w tym zwłaszcza dróg i parkingów;
 - 14) funkcji mieszkaniowej integralnie związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą – należy przez to rozumieć funkcję mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie jako budynek mieszkalny lub lokal właściciela podmiotu gospodarczego, którego działalność gospodarcza jest prowadzona na tej samej nieruchomości;
 - 15) rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym – należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno-budowlane charakteryzujące się:
 - a) indywidualną formą stylistyczną bryły budynku i wysoką jakością materiałów wykończeniowych,
 - b) kształtowaniem elewacji budynku (w szczególności handlowych z częścią magazynową) w sposób urozmaicony – poprzez zastosowanie m.in. podziałów elewacji z udziałem otworów okiennych i witryn, zróżnicowania faktur materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego itp.

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.

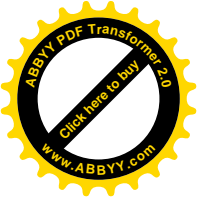


§4. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem 26.09-U – są granicami terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§5. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **26.09-UC/U1**, ustala się:

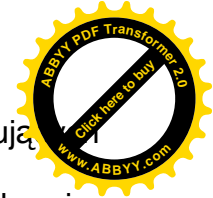
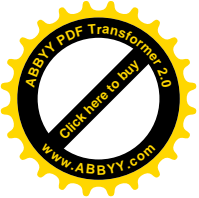
- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usługi,
 - b) dopuszczalne: magazyny i składy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, parkingi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - b) zakaz lokalizacji otwartych placów składowych od strony dróg publicznych,
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których celem jest gospodarka w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, składowania i zbierania odpadów nie pochodzących z własnej produkcji;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych wyłącznie na budynkach;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,
 - c) dachy płaskie, z wyłączeniem indywidualnych, nietypowych elementów przekryć typu: kopuła, przekrycia łupinowe,
 - d) nakaz zachowania minimum 15 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - e) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:
 - 20 ogólnodostępnych miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 20 ogólnodostępnych miejsc na 100 łóżek w obiektach hotelowych,
 - 10 miejsc na 100 zatrudnionych,z zastrzeżeniem pkt f),
 - f) w przypadku budowy nowych obiektów handlowych lub rozbudowy istniejących - o ile z bilansu istniejących miejsc postojowych wyniknie ich niewystarczająca ilość - obowiązek realizacji co najmniej 50 % miejsc postojowych dla samochodów osobowych - w parkingach wielopoziomowych wolnostojących lub w budynkach o przeznaczeniu podstawowym,
 - g) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenach przyległych (26.09-U1, 26.09-U2, 26.09-U7);
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4,0 ha z wyłączeniem działek wydzielanych dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz w związku z regulacją stanów prawnych;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:



- a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej (ul. Wielki Rów) na warunkach wydanych przez zarządcę lub właściciela drogi,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez teren 26.09-U1 na warunkach właściciela terenu,
 - c) zakaz obsługi komunikacyjnej z ulicy Grudziądzkiej,
 - d) obowiązek uzgadniania z gestorem sieci działań inwestycyjnych w pasie eksploatacyjno-remontowym istniejącej sieci ciepłowniczej;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych w wysokości 0%.

§6. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **26.09-U1** ustala się:

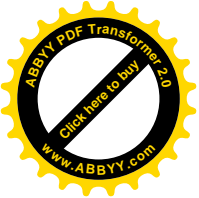
- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi,
 - b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, parkingi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) elewacje eksponowane od strony dróg publicznych - o wysokich walorach estetycznych,
 - b) zakaz składowania i magazynowania na otwartym terenie,
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których celem jest gospodarka w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, składowania i zbierania odpadów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej od strony ul. Grudziądzkiej oraz od strony drogi dojazdowej 26.09-KD(D)7,
 - b) dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych wyłącznie na budynkach,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż 18,0 m od poziomu terenu,
 - c) dachy płaskie, z wyłączeniem indywidualnych, nietypowych elementów przekryć typu: kopuła, przekrycia łupinowe,
 - d) nakaz zachowania minimum 30 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - e) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:
 - 20 ogólnodostępnych miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 20 ogólnodostępnych miejsc na 100 łóżek w obiektach hotelowych,
 - 10 miejsc na 100 zatrudnionych,



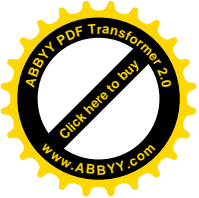
- f) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych (dodatkowych) obsługującą jednostkę 26.09-UC/U1;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m² z wyłączeniem działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych oraz w związku z regulacją stanów prawnych;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi 26.09-KD(D)7, na warunkach wydanych przez zarządcę drogi,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulicy Grudziądzkiej – wyłącznie poprzez istniejące zjazdy, na warunkach wydanych przez zarządcę drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§7. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **26.09-U2 ÷ 26.09-U5** ustala się:

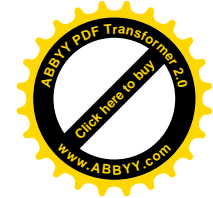
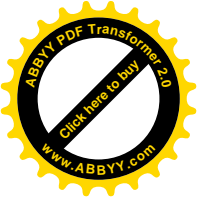
- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi,
 - b) dopuszczalne: produkcja, składy, magazyny, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, parkingi, zabudowa mieszkaniowa (dla terenów 26.09-U2 i 26.09-U3) wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej ;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) elewacje ekspozowane od strony dróg publicznych - o wysokich walorach estetycznych,
 - b) zakaz składowania i magazynowania na otwartym terenie, poza obudowanymi składami (magazynami),
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których celem jest gospodarka w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, składowania i zbierania odpadów;
 - d) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz rozbudowy i zwiększania ilości mieszkań w istniejących budynkach mieszkalnych,
 - e) dla terenów 26.09-U2 i 26.09-U3 dopuszcza się modernizację i remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązek maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu,
 - b) ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających



- obowiązkowo sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, zakaz dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- c) dla terenów 26.09-U2 i 26.09-U3, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych wyłącznie na budynkach;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz realizacji elewacji „zaplecзовych” od strony ulicy głównej ruchu przyspieszonego (26.09-KD(GP)1, 26.09-KD(GP)2);
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 od poziomu terenu,
 - c) dachy płaskie, z wyłączeniem indywidualnych, nietypowych elementów przekryć typu: kopuła, przekrycia łupinowe,
 - d) nakaz zachowania minimum 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - e) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:
 - 20 ogólnodostępnych miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 20 ogólnodostępnych miejsc na 100 łóżek w obiektach hotelowych,
 - 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - f) na terenie 26.09-U2 dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych (dodatkowych) obsługujących jednostkę 26.09-UC/U1;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m², z wyłączeniem działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych oraz w związku z regulacją stanów prawnych;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, na warunkach wydanych przez zarządcę lub właściciela drogi,
 - b) zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi głównej ruchu przyspieszonego 26.09-KD(GP)1,
 - c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów 26.09-U2 i 26.09-U3 z ulicy Grudziądzkiej – wyłącznie poprzez istniejące zjazdy,
 - d) dla terenu 26.09-U2 - dla nieruchomości bezpośrednio przyległych od strony północnej do drogi 26.09-KD(D)7 – zakaz obsługi komunikacyjnej z ulicy Grudziądzkiej - obsługa wyłącznie poprzez drogę 26.09-KD(D)7,
 - e) tereny 26.09-U4 i 26.09-U5 nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych – obowiązek zagospodarowania w formie uzupełnienia nieruchomości przyległych, położonych poza obszarem planu, z obsługą komunikacyjną z terenów przyległych;
 - f) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - g) dla terenów 26.09-U2 i 26.09-U3 dopuszcza się modernizację i remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z zakazem zwiększania ilości mieszkań i zwiększania powierzchni mieszkalnych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;



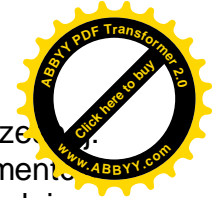
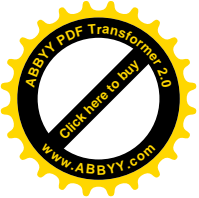
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci zgc z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) dotychczasowe użytkowanie,
 - b) dla terenu 26.09-U4 funkcja mieszkaniowa – do czasu realizacji drogi głównej ruchu przyspieszonego 26.09-KD(G) 1;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.
- §8.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **26.09-U6 ÷ 26.09-U8** ustala się:
- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi,
 - b) dopuszczalne: produkcja, składy, magazyny, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, parkingi, istniejąca funkcja mieszkaniowa (dla terenu 26.09-U6), nowa funkcja mieszkaniowa (jednorodzinna) wyłącznie jako funkcja integralnie związana z prowadzoną działalnością gospodarczą;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) elewacje ekspozowane od strony dróg publicznych - o wysokich walorach estetycznych,
 - b) zakaz składowania i magazynowania na otwartym terenie, poza obudowanymi składami (magazynami),
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których celem jest gospodarka w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, składowania i zbierania odpadów;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązek maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu,
 - b) dla terenów 26.09-U7, 26.09-U8 ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obowiązkowo sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, zakaz nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dla terenu 26.09-U6 ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych wyłącznie na budynkach;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – dla terenów 26.09-U6 i 26.09-U8 - zakaz realizacji elewacji „zapleczych” od strony ulicy głównej ruchu przyspieszonego (26.09-KD(GP)1, 26.09-KD(GP)2);
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 od poziomu terenu,
 - c) dachy – dowolne,
 - d) nakaz zachowania minimum 30 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,



- e) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:
 - 20 ogólnodostępnych miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 20 ogólnodostępnych miejsc na 100 łóżek w obiektach hotelowych,
 - 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
- f) na terenie 26.09-U7 dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych (dodatkowych) obsługujących jednostkę 26.09-UC/U1;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyłączeniem działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych oraz w związku z regulacją stanów prawnych;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych (26.09-KD(D)8, 26.09-KD(D)9), drogi wewnętrznej (26.09-KDw10) oraz innych dróg wewnętrznych, na warunkach wydanych przez zarządcę lub właściciela drogi,
 - b) dla terenów 26.09-U6 i 26.09-U8 - zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi głównej ruchu przyspieszonego 26.09-KD(GP)1,
 - c) dla terenu 26.09-U6 – zakaz rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych o funkcji wyłącznie mieszkaniowej (niezwiązanych integralnie z prowadzoną działalnością gospodarczą);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych w wysokości 0%.

§9. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **26.09-UZ1**, ustala się:

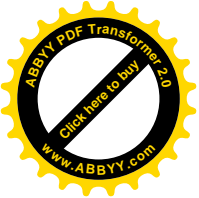
- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi w zieleni fortecznej,
 - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz składowania i magazynowania na otwartym terenie,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których celem jest gospodarka w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, składowania i zbierania odpadów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obowiązkowo sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, zakaz nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych;



- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego elementów zewnętrznego pierścienia fortyfikacji Twierdzy Toruń – dla schronu B-31, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wszelkie prace remontowe, modernizacyjne, adaptacyjne dotyczące schronu B-31 i jego otoczenia należy uzgadniać z właściwymi służbami ochrony zabytków,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz budowy nowych obiektów kubaturowych,
 - b) zakaz budowy ogrodzeń pełnych,
 - c) funkcje usługowe wyłącznie jako wbudowane w obiekt forteczny,
 - d) obowiązek wzmocnienia i uzupełnienia istniejącej zieleni,
 - e) nakaz zachowania minimum 30 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - f) minimalny wskaźnik miejsc postojowych - 2 ogólnodostępne miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 7) granice i sposób 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 – nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych w wysokości 0%.

§10. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **26.09-KD(GP)1**, **26.09-KD(GP)2** ustala się:

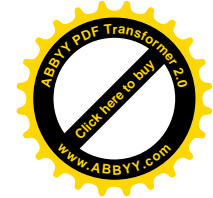
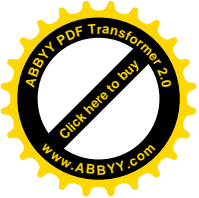
- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja - droga publiczna - ulica główna ruchu przyspieszonego,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni przydrożna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nakaz likwidacji obiektów oznaczonych na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nakaz wprowadzenia zieleni przydrożnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – przed rozbiórką budynków oznaczonych na rysunku planu jako budynki o wartości historyczno-kulturowej a przeznaczonych do likwidacji – nakaz wykonania niezbędnej dokumentacji budynku w porozumieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:



- a) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych i tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z obsługą drogi, z zastrzeżeniem lit. „a” oraz pkt 11),
- b) dopuszcza się lokalizację wyłącznie zintegrowanych z wiatami przystankowymi kiosków handlowych i budek telefonicznych (1 kiosk na 1 wiatę);
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) skrzyżowanie bezkolizyjne z drogą 26.09- KD(Z)3 (ul. Polna),
 - c) minimalny przekrój – dwie jezdnie, każda o dwóch pasach ruchu,
 - d) minimalna szerokość jezdni 7,
 - e) chodniki,
 - f) ścieżki rowerowe
 - g) zieleń przydrożna
 - h) zatoki autobusowe;
- 7) granice i sposób 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 bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
 - b) obsługa terenów przyległych poprzez drogi serwisowe;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej – w uzgodnieniu z zarządcą drogi i na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji drogi głównej ruchu przyspieszonego:
 - a) dotychczasowe użytkowanie,
 - b) parkingi i miejsca postojowe dla samochodów osobowych i ciężarowych,
 - c) jednopoziomowe skrzyżowanie z drogą 26.09- KD(Z)3 (ul. Polna),
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§11. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **26.09-KD(Z)3** (ul. Polna), ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja - droga publiczna – ulica zbiorcza,
 - b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym nie związane z obsługą drogi), zieleń przydrożna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - a) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej wzdłuż historycznego ciągu komunikacyjnego – ulicy Polnej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przedmiotem ochrony jest ulica Polna jako droga forteczna oraz utrzymanie i uczynienie jej przebiegu z dopuszczeniem korekt wynikających ze współczesnych wymagań technicznych i funkcjonalnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - dopuszcza się lokalizację wyłącznie zintegrowanych z wiatami przystankowymi kiosków handlowych i budek telefonicznych (1 kiosk/wiatę),
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:



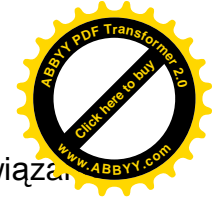
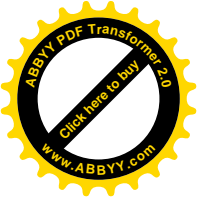
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna szerokość jezdni 7 m,
 - c) chodniki,
 - d) ścieżka rowerowa;
 - e) zieleń przydrożna;
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – 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 – obsługa terenów przyległych, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej – w uzgodnieniu z zarządcą drogi i na warunkach wydanych przez gestora sieci;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§12. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **26.09-KD(D)4 ÷ 26.09-KD(D)9** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja - droga publiczna - ulica dojazdowa,
 - b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym nie związane z obsługą drogi);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się przekrój w formie pieszojezdni,
- 7) granice i sposób 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 - obsługa przyległych terenów, na warunkach określonych przez zarządcę lub właściciela drogi,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§13. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **26.09-KDw10**, ustala się:

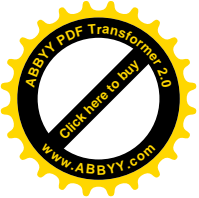
- 1) przeznaczenie:



- a) podstawowe: komunikacja - droga wewnętrzna,
 - b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym nie związane z obsługą drogi);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się przekrój w formie pieszojezdni,
 - 7) granice i sposób 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 – nie występuje potrzeba określania;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej – w uzgodnieniu z zarządcą drogi i na warunkach wydanych przez gestora sieci;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§14. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **26.09-KDx11**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: publiczny ciąg pieszo – rowerowy,
 - b) dopuszczalne: zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym nie związane z obsługą drogi);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zieleń;
- 7) granice i sposób 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 – nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej – w uzgodnieniu z zarządcą drogi i na warunkach wydanych przez gestora sieci;



- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§15. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu - stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§16. 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.

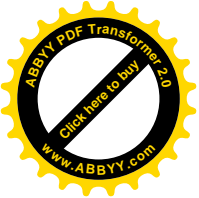
§17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§18.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 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

Waldemar Przybyszewski



Rozstrzygnięcie Rady Miasta Torunia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia
dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Grudziądzką, Wielki Rów i Trasą Mostową w osi ul.
Waryńskiego w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z art.17 pkt.14, przedstawia się listę nieuwzględnionych uwag – wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia.

Rada Miasta Torunia przyjęła następujący sposób rozpatrzenia uwag, złożonych przez Darena Investment Sp. z o.o. w Warszawie, Al. Jerozolimskie 56C:

1. Uwaga dotycząca terenu oznaczonego symbolem 26.09-UC/U1 (§5 pkt 6d).

Treść uwagi: Składający uwagę wnoszą o zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru 26.09-UC/U1 do ilości występującej obecnie, twierdząc, że obecny zapis, poprzez zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni zieleni faktycznie występującej w ramach zagospodarowanych działek może w praktyce uniemożliwiać dalszy proces inwestycyjny na tym terenie. Ilość zieleni w przypadku terenów usługowych nie ma, zdaniem składającego uwagę, praktycznego znaczenia.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta” dla jednostki Mokre i przedmiotowego obszaru – wyznacza miejsce rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z kategorii II. Do kategorii tej zalicza się tereny istniejących obiektów handlowych, których lokalizacja została zaakceptowana w „Studium...”, z zaleceniem poprawy jakości architektury i zagospodarowania terenu (ze szczególnym uwzględnieniem wprowadzenia większej ilości zieleni).

Ewentualne zwiększenie powierzchni handlowych uwarunkowane jest realizacją parkingów wielopoziomowych (min. 50% niezbędnych miejsc postojowych) zharmonizowanych z obiektami handlowymi i wprowadzeniem na min. 15 % terenu powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalenie innych wskaźników byłoby sprzeczne ze „Studium...” i mogłoby skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały RMT w sprawie planu miejscowego.

2. Uwaga dotycząca terenu oznaczonego symbolem 26.09-U1 (§6 pkt 6d).

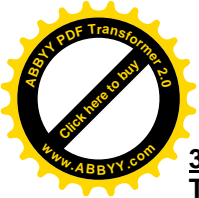
Treść uwagi: Składający uwagę wnoszą o zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do poziomu występującego obecnie, twierdząc, że zbyt wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej może w praktyce uniemożliwić proces inwestycyjny na tym terenie.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Teren **26.09-U1** obejmuje swym zasięgiem obszar związany funkcjonalnie z C.H.Kometa oraz teren przyległy od północy dostępny z drogi dojazdowej KD(D) 7. Wykonane na potrzeby planu inwentaryzacja oraz opracowanie ekofizjograficzne wykazały, że teren północnej części jednostki charakteryzuje się odmiennymi warunkami przyrodniczymi: jest nieurządzony, położony na lekkim wzniesieniu i posiada wysoki drzewostan. W celu ochrony istniejącej zieleni wysokiej, wykorzystania jej walorów w środowisku i otoczeniu ubogim w takie elementy, w projekcie planu wyznaczono linie zabudowy w odległości 15 metrów od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KD(D) 7. Ustalenia projektu planu nakładają również obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej od strony ulicy Grudziądzkiej i ulicy dojazdowej. Tereny te mogą być bilansowane jako powierzchnie biologicznie czynne i gwarantują zachowanie ustalonego w planie 30% wskaźnika.

Jednocześnie powyższe wskaźniki są zgodne z wydaną dla Darena Investments Sp. z o.o. decyzją o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n.: budowa hotelu wraz z infrastrukturą techniczną (nr WAI-B-II/GK/MMa-7331/164 z dnia 26 czerwca 2008 r.).



3. Uwaga dotycząca terenu oznaczonego symbolem 26.09-UC/U1 (§5 pkt 12).

Treść uwagi: Składający uwagę wnoszą o zmniejszenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wysokości 0% - twierdząc, że przedmiotowy teren jest już w większości zagospodarowany na podstawie wcześniejszych decyzji WZiZT oraz pozwoleń na budowę. Wspomniana więc stawka będzie w większości przypadków bezprzedmiotowa.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 w.wym. ustawy.

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel sprzedaje tę nieruchomość, prezydent miasta pobiera opłatę, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy i nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

W Gminie Miasta Toruń przyjęto zasadę, że stawka procentowa przyjmowana w planach jest jednakowa dla wszystkich terenów (za wyjątkiem terenów stanowiących własność gminy) i wynosi 30%, bez względu na to czy w związku z uchwaleniem planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości czy też go nie będzie.

4. Uwaga dotycząca terenu oznaczonego symbolem 26.09-U1 (§6 pkt 12).

Treść uwagi: Składający uwagę proszą o zmniejszenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wysokości 0% - twierdząc, że przedmiotowy teren jest już w większości zagospodarowany na podstawie wcześniejszych decyzji WZiZT oraz pozwoleń na budowę. Wspomniana więc stawka będzie w większości przypadków bezprzedmiotowa.

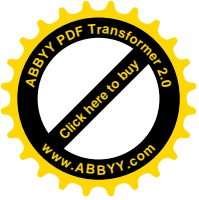
Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 w.wym. ustawy.

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel sprzedaje tę nieruchomość, prezydent miasta pobiera opłatę, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy i nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

W Gminie Miasta Toruń przyjęto zasadę, że stawka procentowa przyjmowana w planach jest jednakowa dla wszystkich podmiotów (za wyjątkiem gruntów stanowiących własność gminy) i wynosi 30%, bez względu na to czy w związku z uchwaleniem planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości czy też go nie będzie.



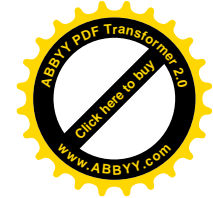
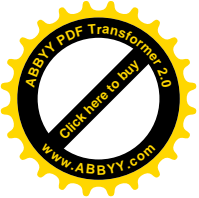
Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na obszarze objętym opracowaniem planu obejmują:
 - a) budowę drogi głównej ruchu przyspieszonego (KD(GP)1),
 - b) budowę dróg publicznych (KD(D)5, KD(D)6, KD(D)8, KD(D)9),
 - c) budowę ciągu pieszo-rowerowego (KDx11),
 - d) remont i modernizację istniejących dróg publicznych (KD(Z)3,
 - e) sieci i urządzenia elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i ciepłownicze - modernizację i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń systemów infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną dróg.
2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, ustawą o drogach publicznych, ustawą o gospodarce nieruchomościami. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
3. Zasady finansowania:

Realizacja, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu miasta przy wykorzystaniu środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.



UZASADNIENIE

1. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” obszar objęty projektem m.p.z.p. dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Grudziądzką, Wielki Rów, Trasą Mostową w osi ul. Waryńskiego w Toruniu położony jest:
 - w jednostce IX – „Mokre Przedmieście”,
 - w strefie zurbanizowanej Z (obszary o dominacji zainwestowania miejskiego w różnym stopniu ukształtowania przestrzennego lub obszary przewidziane do urbanizacji),
 - podstrefach: Z.3 – modernizacji i uzupełnień,
 - jako obszar o funkcji: usługowej, usługowo-mieszkaniowej, usługowo-produkcyjnej, usług w zieleni oraz systemu transportowego - ulicy klasy GP oraz linii kolejowej znaczenia państwowego.

W oparciu o powyższe stwierdza się zgodność ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia”, przyjętego uchwałą Rady Miasta Torunia 1032/06 z 18 maja 2006r.

2. Rada Miasta Torunia podjęła dnia 27 września 2007r. uchwałę Nr 165/07 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Grudziądzką, Wielki Rów i Trasą Mostową w osi ul. Waryńskiego w Toruniu.
3. Przy sporządzeniu projektu planu zachowano procedurę zgodną z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r., mianowicie:
 - ogłoszono w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu i terminie składania wniosków do planu;
 - zawiadomiono na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia planu organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
 - po sporządzeniu projektu planu uzyskano wymagane prawem uzgodnienia i opinie - stosownie do zakresu planu;
 - projekt planu wyłożono do publicznego wglądu od 08.09.2009r. do 06.10.2009r.
 - w ustawowym terminie do projektu planu wpłynęło 7 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Torunia w dniu 04.11.2009r. Uwagi nie uwzględnione przez Prezydenta zawarte są w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały;
 - zmiany wprowadzone w projekcie m.p.z.p. w wyniku uwzględnienia części uwag nie spowodowały konieczności ponowienia uzgodnień, o których mowa w art.17 ust.13
4. Niniejsza uchwała kończy procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach objętych niniejszą uchwałą.

