

UCHWAŁA Nr 532/09
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia 30 kwietnia 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jordanki”, dla terenu oznaczonego symbolem S4-U/ZP 1, położonego 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 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225 poz. 1635, z 2007r. Nr 127 poz. 880 oraz z 2008r. Nr 123, poz. 803, 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, 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 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jordanki”, dla terenu oznaczonego symbolem S4-U/ZP 1, położonego w Toruniu, będący zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jordanki” dla terenu położonego pomiędzy ulicami Wały Gen. Sikorskiego, Czerwona Droga, Al. Jana Pawła II oraz terenem Muzeum Etnograficznego w Toruniu, uchwalonego uchwałą nr 811/05 Rady Miasta Torunia z dnia 30 czerwca 2005 r. (Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. Nr 89, poz. 1663 z dnia 28 lipca 2005 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. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które w realizacji ustaleń planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. 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, przejazdy, ogrodzenia, miejsca postojowe, place pod śmietniki, zbiorniki na paliwa grzewcze itp., o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczeń (nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym obowiązującym na danym terenie), które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, a ich suma stanowi nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku (w przypadku funkcji kubaturowej) i nie więcej niż 40% powierzchni terenu (w przypadku funkcji niekubaturowej);
- 3) usługach wspomagających i uzupełniających sprawność funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego – należy przez to rozumieć usługi w zakresie handlu, turystyki, gastronomii, rekreacji i wypoczynku;
- 4) obiekcie szczególnym – należy przez to rozumieć: fontanny, pomniki, rzeźby, formy plastyczne, obiekty symboliczne i inne podobne do nich obiekty;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 6) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, składające się z dużych liter i cyfr, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 7) strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej – należy przez to rozumieć strefę ustanowioną niniejszą uchwałą w granicach tożsamyh z granicami obszaru objętego planem, stanowiącą część strefy wokół średniowiecznego, historycznego centrum;
- 8) strefie obserwacji archeologicznej - należy przez to rozumieć strefę ustanowioną niniejszą uchwałą w granicach tożsamyh z granicami obszaru objętego planem. Strefą zostały objęte tereny o udokumentowanej lub potencjalnej (na podstawie badań lub innych wskazówek) zawartości reliktyw archeologicznych;
- 9) dostępie publicznym - należy przez to rozumieć dostęp do terenu zieleni urządzonej nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi. Wstęp na teren dostępny publicznie powinien być zapewniony każdej osobie z dopuszczeniem wprowadzenia ograniczeń np. opłat i ogrodzeniu terenu na czas tymczasowych imprez plenerowych;
- 10) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze parkowym, ukształtowaną oraz skomponowaną funkcjonalnie i plastycznie;

- 11) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku lub w ustaleniach planu, na której należy zlokalizować ściany części nadziemnych budynku lub co najmniej 70% ich powierzchni i długości z zakazem jej przekraczania. Zakaz nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, zadaszenie nad wejściem, balkon, schody zewnętrzne itp.;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub w ustaleniach planu, na której mogą być zlokalizowane ściany części nadziemnych budynku z zakazem jej przekraczania w kierunku terenów sąsiednich wydzielonych liniami rozgraniczającymi; zakaz przekroczenia tej linii nie dotyczy:
 - a) kondygnacji podziemnych pod istniejącym poziomem terenu,
 - b) elementów architektonicznych budynku: gzyms, pilaster, okap dachu, zadaszenie nad wejściem, balkon, schody zewnętrzne i pochylni dla niepełnosprawnych oraz pochylni zjazdu do parkingów podziemnych itp.;
- 13) harmonijnym charakterze zabudowy – należy przez to rozumieć wymóg zastosowania parametrów (proporcji i podziałów elewacji):
 - a) nawiązujących do bezpośrednio przylegającej zabudowy istniejącej w pierzei ulicy – dla noworealizowanych budynków,
 - b) uwzględniających i dostosowanych do wysokości oraz skali obiektu – dla rozbudowy budynków podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 14) harmonijnym zagospodarowaniu - należy przez to rozumieć wymóg realizacji elementów zagospodarowania działki bądź terenu (np. obiektów małej architektury, tablic informacyjnych, ogrodzeń, oświetlenia, zieleni komponowanej itp.), charakteryzujących się wzajemnym stylistycznym dostosowaniem np. w zakresie kolorystyki i rodzaju zastosowanych materiałów;
- 15) wysokich walorach architektonicznych - należy przez to rozumieć wymóg wysokiego poziomu estetycznego obiektu nakładany na planowany obiekt poprzez szczególnie ukształtowanie jego formy, stosowanie w elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych oraz obowiązek podwyższenia poziomu estetycznego zabudowy istniejącej;
- 16) starannym urządzeniu głównych stref wejściowych - należy przez to rozumieć reprezentacyjne zagospodarowanie części terenu przed głównym wejściem do obiektu lub na teren poprzez specjalne opracowanie np. posadzki z zastosowaniem zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury, w tym obiektów szczególnych i oświetlenia itp.;
- 17) podziałach wynikających z regulacji stanu prawnego - należy przez to rozumieć wszelkie podziały, których celem nie jest wydzielenie nowych działek budowlanych lecz poprawa geometrycznego kształtu działek istniejących;
- 18) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć wydzielone geodezyjnie działki, umożliwiające skomunikowanie terenów i działek przyległych z drogą publiczną, stanowiące własność lub współwłasność osób fizycznych lub prawnych, udostępnione dla ruchu pieszego i samochodowego na określonych przez właściciela warunkach;
- 19) minimalnym wskaźniku miejsc postojowych - należy przez to rozumieć obowiązek realizacji minimalnej ilości miejsc postojowych, lokalizowanych w granicach działki lub działek budowlanych dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego – obliczonej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika;
- 20) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z aktów prawa miejscowego wydanych przez organy administracji samorządowej i rządowej, a także wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 21) postuluje się - należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niewiążących, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych 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, przepisów szczególnych i odrębnych, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

3. W granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania:

- 1) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m²;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się warstw ziemnych.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem S4- U/ZP 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi użyteczności publicznej z zakresu: kultury, nauki, administracji, bankowości, hotelarstwa (z funkcją kongresową) i zieleni urządzona,
 - b) dopuszczalne: usługi wspomagające i uzupełniające sprawność funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego, obiekty małej architektury, obiekty szczególne, urządzenia rekreacyjne i sportowe, parkingi, drogi wewnętrzne, przejścia podziemne z usługami handlowymi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz sporządzenia koncepcji zagospodarowania terenu w zakresie obejmującym w szczególności:
 - obsługę komunikacyjną (w tym zjazdu z dróg publicznych),

- podziały geodezyjne, dla nowej zabudowy zlokalizowanej w centralnej, niezabudowanej części terenu i przy ul. Al. Solidarności,
 - b) nakaz harmonijnego zagospodarowania,
 - c) nakaz starannego urządzenia głównych stref wejściowych,
 - d) nakaz sporządzenia analizy wpływu projektowanej zabudowy na krajobraz i ekspozycję sylwety zespołu staromiejskiego od strony Placu Niepodległości, w tym zwłaszcza analizy wysokościowej w stosunku do sylwety Zespołu Staromiejskiego,
 - e) nakaz utrzymania harmonijnego charakteru zabudowy pierzei ul. Wały Gen. Sikorskiego i Al. Solidarności,
 - f) nakaz zastosowania rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych,
 - g) nakaz likwidacji istniejących obiektów budowlanych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - h) postuluje się realizację dróg wewnętrznych, zapewniających obsługę komunikacyjną terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz kompleksowego zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, wskazanej na rysunku planu, z uwzględnieniem: ochrony ekspozycji sylwety zespołu staromiejskiego i ochrony drzewostanu,
 - b) dopuszcza się etapowanie zagospodarowania terenu zieleni urządzonej wskazanej na rysunku,
 - c) nakaz działań ochronnych – dla pomnika przyrody – kasztanowców, zgodnie z zapisami zawartymi w akcie powołującym,
 - d) dopuszcza się odkrycie i wyeksponowanie odcinka odnogi Strugi Toruńskiej, lub zmianę jej przebiegu,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej, w obrębie której wprowadza się nakaz prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym na warunkach określonych przez Kujawsko-Pomorskiego Konserwatora Zabytków,
 - b) wyznacza się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar „buforowy” wokół zespołu staromiejskiego w obrębie którego ochronie podlega historyczny układ przestrzenny z zabudową i pasem skwerów zieleni, gdzie dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy i zagospodarowanie terenu (z zachowaniem klimatu odrębnych zespołów przestrzennych) w sposób kontrolowany, nawiązujący do historycznych uwarunkowań przestrzennych;
 - c) przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest gmach Urzędu Marszałkowskiego (dawniej Dyrekcji Kolei Państwowych) – wpisany do Rejestru Zabytków pod Nr A/1383, decyzją Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 29 sierpnia 2008 r. oraz:
 - gmach Banku Gospodarki Żywnościowej (dawny Państwowy Bank Rolny),
 - skwer zieleni wzdłuż ulic Czerwona Droga i Alei Jana Pawła II, oznaczony na rysunku planu jako zieleni urządzona i zieleni wysoka towarzysząca zabudowie o wartościach historyczno-kulturowych w zakresie sposobu ich rozplanowania i zachowania starodrzewia z zastrzeżeniem pkt 4, lit. f,
 - d) nakaz zachowania wyglądu architektonicznego zabudowy objętej ochroną konserwatorską w zakresie gabarytu, kompozycji i wystroju elewacji (w szczególności detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, stolarki oraz kolorystyki), kształtu i pokrycia dachu oraz układu wnętrza wraz z wyposażeniem z zastrzeżeniem pkt 4, lit. e, g,
 - e) dopuszcza się rozbudowę budynków podlegających ochronie konserwatorskiej przy zachowaniu harmonijnego charakteru zabudowy,
 - f) nakaz uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków:
 - projektów zagospodarowania terenu,
 - wszelkich prac związanych z zagospodarowaniem terenu zieleni urządzonej, w tym nowych nasadzeń zieleni i wycinki istniejącego drzewostanu,
 - wszelkich robót budowlanych, w tym remontów, istniejących budynków podlegających ochronie konserwatorskiej,
 - projektów budowlanych nowej zabudowy (w tym w zakresie ochrony ekspozycji Zespołu Staromiejskiego);
 - g) dopuszcza się rozbudowę, w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków, po wykonaniu niezbędnej dokumentacji:
 - zabudowań północnego dziedzińca gmachu Urzędu Marszałkowskiego, wpisanego do Rejestru Zabytków,
 - dawnego schronu laboratorium amunicyjnego o wartościach historyczno-kulturowych (obecnie funkcja garażowo-techniczna);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakaz zapewnienia dostępu publicznego do terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych z wyłączeniem tradycyjnych słupów reklamowych oraz okazjonalnych reklam tymczasowych,
 - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dla potrzeb imprez okolicznościowych lub sezonowych związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
 - 15 m z zastrzeżeniem pkt 4, lit. e,
 - 20 m – wyłącznie dla sznurowni nad salą koncertową zlokalizowaną przy ul. Al. Solidarności, wskazanej na rysunku planu, ponad poziomem centralnej części terenu wyznaczonego liniami zabudowy tj. rzędnej wysokościowej 53,00 n.p.m.,

- c) nakaz zachowania - min. 5% powierzchni działki lub działek objętych inwestycją jako powierzchni biologicznie czynnej,
- d) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:
 - 10 miejsc postojowych przypadających na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - 10 miejsc postojowych przypadających na 100 miejsc użytkowych obiektów widowiskowych,
 - 12 miejsc postojowych przypadających na 100 łóżek dla hotelu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział geodezyjny na działki budowlane o minimalnej powierzchni - 0,25 ha,
 - b) dopuszcza się wydzielanie działek na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych o wielkości niezbędnej do ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się podziały wynikające z regulacji stanu prawnego oraz scalenie wydzielonych nieruchomości celem wydzielienia większej działki budowlanej;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) nakaz wykonania dokumentacji geologiczno - inżynierskiej poprzedzającej realizację nowej zabudowy,
 - b) zakaz nasadzeń drzew w odległości 5 m od magistralnego przewodu wodociągowego o średnicy 500 mm, oznaczonego na rysunku planu,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy, małej architektury oraz zadrzewień w odległości 3 m od komór i sieci ciepłowniczej oznaczonej na rysunku planu,
 - d) w przypadku kolizji istniejących sieci infrastruktury technicznej z projektowanym zagospodarowaniem terenu i zabudową – nakaz przebudowy sieci w uzgodnieniu z właściwym rzeczowo gestorem,
 - e) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych:
 - ul. Wały Gen. Sikorskiego i Al. Solidarności,
 - ul. Czerwona Droga i Al. Jana Pawła II - wyłącznie poprzez przejazdy podziemne pod terenem zieleni urządzonej, na warunkach wydanych przez zarządcę drogi;
 - f) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych na warunkach zarządcy lub właściciela drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do skanalizowanego cieku wodnego odnogi Strugi Toruńskiej,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - e) zaopatrzenie w gaz z istniejących lub projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - f) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej na warunkach gestora sieci 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 terenu – do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały - jako dotychczasowe użytkowanie, z zakazem rozbudowy i nadbudowy obiektów przeznaczonych do rozbiórki, oznaczonych na rysunku planu;
- 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:
 - a) 0% - dla nieruchomości gminnych lub nabywanych przez gminę na cele publiczne,
 - b) 30% - dla pozostałych nieruchomości.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

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

§ 6. 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.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

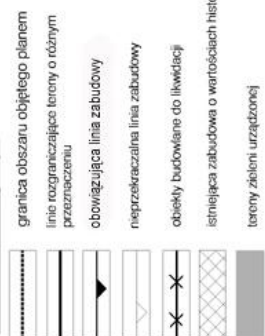
§ 8.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Torunia.

Przewodniczący
Rady Miasta
Waldemar Przybyszewski

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"JORDANKI" DLA TERENU OZNACZONEGO
SYMBIEM S4-U/ZP 1 w TORUNIU
SKALA 1:1 000

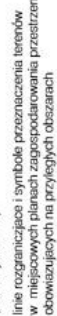
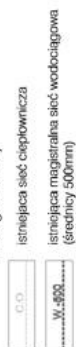
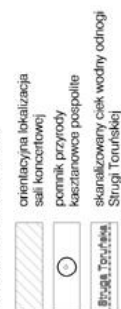
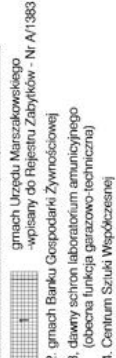
OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE



PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

U/ZP usługi użyteczności publicznej z zakresu:
kultury, nauki, administracji, bankowości,
hotelarstwa (z funkcją kongresową)
i zieleni urządzona

OZNACZENIA UZUPEŁNIĄCE (INFORMACYJNE)



ZMNIJSZONO DO CELÓW PUBLIKACJI

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 532/09 RADY MIASTA TORUNIA
Z DNIA 30 KWIEŚNIA 2009r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

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 późn. zm.), w związku z art. 17 pkt 14, przedstawia się listę nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia, wniesionych przez:
Pana Jerzego S., zamieszkałego w Toruniu

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jordanki”, dla terenu oznaczonego symbolem S4-U/ZP1, położonego w Toruniu - wyłożonego do publicznego wglądu.

Rada Miasta Torunia przyjmuje następujący sposób rozpatrzenia uwag:

Uwaga nr 1.1 – o treści:

„W dniu wpisania „Toruńskiej Starówki” na listę UNESCO stała ona się nie tylko własnością administracji miejskiej i jej mieszkańców, lecz całej ludzkości. Zobowiązuje to administrację do powstrzymania zmian urbanistyczno-architektonicznych w celu przekazania następnym pokoleniom w niezmienionej formie dotyczy to również „strefy buforowej” (ochronnej).”

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: Teren „Jordanki” znajduje się w „strefie buforowej” oddzielającej zespół staromiejski od pozostałej części miasta. Strefa ta, położona jest poza obszarem „ściślej starówki”, objętej wpisem na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Zapisy przedmiotowego projektu zmiany planu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia (uchwała nr 1032/06 Rady Miasta Torunia z dnia 18 maja 2006 r.), ustalającego na terenie Jordanki:

- obszar funkcjonalny: usługi publiczne w zieleni i usługi w zieleni,
- pośrednią strefę ochrony konserwatorskiej z szeregiem ograniczeń oraz dopuszczeniem nowej uzupełniającej zabudowy nawiązującej do historycznej kompozycji zespołu.

Ustalenia zawarte w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jordanki”, zgodnie z procedurą zostały uzgodnione przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – zgodnie z procedurą planistyczną określoną w art. 17, pkt 7. lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga w części dotyczącej terenu „Toruńskiej Starówki” jest bezprzedmiotowa, ponieważ nie dotyczy w/w zmiany planu, wyłożonego do publicznego wglądu.

Uwaga nr 1.2 – o treści:

„Plan zagospodarowania przestrzennego powinien obejmować całą „Toruńską Starówkę”, łącznie ze „Strefą Buforową” i powstrzymać przed dalszą rozbudową urbanizacją (zabudową).”

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z ustawą art. 14, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) przed podjęciem przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określa zakres obszarowy prac planistycznych.

Teren „Jordanki” objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – uchwała nr 811/05 Rady Miasta Torunia z dnia 30 czerwca 2005 r. (Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. Nr 89 poz. 1663 z dnia 28 lipca 2005r.). W w/w planie, teren „Jordanki” w części przeznaczono pod zabudowę, pozostawiając pierścień zieleni parkowej od strony ulic Al. Jana Pawła II i Czerwonej Drogi. Przedmiotowy projekt zmiany planu, wykonany na podstawie uchwały nr 254/08 Rady Miasta Torunia z dnia 21 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jordanki”, utrzymuje przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania, ustalony w w/w obowiązującym planie.

Uwaga nr 1.3 – o treści:

„Na wzór Krakowa „Toruńską Starówkę” powinny otaczać tereny zielone.”

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: Każde miasto powinno rozwijać się w sposób zaplanowany, wynikający z opracowań planistycznych oraz uwzględniający jego indywidualną specyfikę. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” ustalono ochronę i kształtowanie ciągów zieleni wokół zespołu staromiejskiego z funkcjami usług w zieleni dla wybranych terenów. Przedmiotowy projekt zmiany planu jest zgodny z ww. studium (uchwała nr 1032/06 Rady Miasta Torunia z dnia 18 maja 2006r.). W znacznej części teren objęty ww. zmianą planu jest przeznaczony pod zielenią urządzoną.

Uwaga nr 1.4 – o treści:

„Proponowana zabudowa będzie zasłaniać widok zespołu staromiejskiego z kierunku północno – zachodniego (nie mówiąc o nieharmonijnym projekcie planowanego budynku w stosunku do otoczenia oraz jego wielkości).”

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenia przedmiotowego projektu zmiany planu, uwzględniają ochronę sylwety zespołu staromiejskiego i zostały uzgodnione one z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - – zgodnie z procedurą planistyczną określoną w art. 17, pkt 7. lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planowanego budynku, bliżej nie wskazany w uwadze, nie jest przedmiotem ustaleń w/w zmiany planu.

Uwaga nr 1.5 – o treści:

„Na podstawie w/w uchwały można doprowadzić (przez zmianę uchwał) do całkowitego zurbanizowania ww. terenu.”

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga dotyczy projektu, będącego zmianą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr 811/05 Rady Miasta Torunia z dnia 30 czerwca 2005 r. W przedmiotowym projekcie zmiany planu utrzymano ustalenia zawarte w aktualnie obowiązującym planie, dopuszczając przekroczenie obowiązującej wysokości zabudowy – wyłącznie dla sznurowni nad salą koncertową.

Uwaga nr 1.6 – o treści:

„Z chwila powstania nowego centrum handlowego na obecnym terenie „Uniwersamu” z 1200-1300 miejscami parkingowymi dalsza lokalizacja parkingów w „Strefie Buforowej” i „Toruńskiej Starówce” jest niedopuszczalna.”

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z obowiązującym prawem dla nowych inwestycji (zabudowy) należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych w granicach nieruchomości, na której realizowana będzie inwestycja.

Wskaźnik miejsc postojowych - ustalony w przedmiotowej zmianie planu dotyczy zarówno obiektów istniejących jak potencjalnej zabudowy na terenie „Jordank”. Ustalenie tego wskaźnika jest jednym z obowiązkowych ustaleń planu – zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nr 1.7 – o treści:

„Dalsze działania administracji miejskiej powinny doprowadzić do powstania centrum poza „Strefą Buforową” i przeniesienie do niego administracji miejskiej, sądowniczej itp.”

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie: Przeznaczenie terenu w sporządzanej zmianie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania „Jordank”, wynika ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” – którego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Autorska propozycja zgłaszającego uwagę jest bezprzedmiotowa, dotyczy bowiem generalnych zasad polityki przestrzennej gminy na obszarach nie objętych ww. projektem zmiany planu.

załącznik nr 3
do uchwały nr 532/09
Rady Miasta Torunia
z dnia 30 kwietnia 2009 r.

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

Dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jordanki”, dla terenu oznaczonego symbolem S4-U/ZP1, położonego 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 późn. zm.), Rada Miasta rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na obszarze objętym planem, nie wydzielono terenów pod drogi publiczne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, będących celami publicznymi w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004, Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

W związku z powyższym, nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania w/w inwestycji.
