

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w rejonie ronda dr. Tadeusza Ładniaka i ulicy Fortecznej 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 z późn. zm.¹) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), 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 obszaru położonego w rejonie ronda dr. Tadeusza Ładniaka i ulicy Fortecznej w Toruniu, zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, stanowi zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Watzenrodego, Grudziądzkiej i Polnej w Toruniu (uchwała nr 128/15 Rady Miasta Torunia z dnia 27 sierpnia 2015 r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 2680 z dnia 9 września 2015 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku w kierunku linii rozgraniczających terenu, z wyłączeniem elementów architektonicznych budynku takich jak: schody zewnętrzne, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia nad wejściami, tarasy, balkony, gzymsy, pilastry, okapy, wykusze, podjazdy i zjazdy do garażu;
- 2) usługach kolidujących z funkcją mieszkaniową - należy przez to rozumieć działalność powodującą przekroczenie dopuszczonych dla zabudowy mieszkaniowej poziomów hałasu i zanieczyszczeń oraz przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej;
- 3) strefie zieleni - należy przez to rozumieć zielenią wysoką i niską zróżnicowaną gatunkowo oraz ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie, w obrębie której dopuszcza się: miejsca postojowe, wejścia i wjazdy na teren - o maksymalnej pow. 30% powierzchni strefy;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185 i z 2023 r. poz. 2747.

- 4) szpalerze drzew - należy przez to rozumieć rząd drzew, z dopuszczeniem wejść i wjazdów na teren;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;
- 6) minimalnej liczbie miejsc do parkowania - należy przez to rozumieć obowiązek realizacji, dla potrzeb przeznaczenia terenu, 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;
- 7) 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, niecek,
 - 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) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiar w metrach;
- 5) przeznaczenie 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 6. Obszar planu znajduje się w obszarze utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji nietoperzy wynikających z planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 - Forty w Toruniu, w granicach którego obowiązują zasady i warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 7. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) dopuszcza się usługi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja usług, o których mowa w pkt 1b, w najniższej kondygnacji nadziemnej,
 - b) zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową,
 - c) zakaz lokalizacji garaży wolno stojących i garaży w parterach budynków;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakaz wprowadzenia szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu,
 - b) nakaz realizacji strefy zieleni, oznaczonej na rysunku planu;
- 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) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: maksymalna - 1,5, minimalna - 0,01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne, 12 m,
 - f) geometria dachów - dachy płaskie o maksymalnym nachyleniu głównej połaci 10°,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania - wg wskaźnika:
 - 1,3 stanowiska na 1 mieszkanie,
 - 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - h) minimalna liczba miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 2% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 5,
 - i) sposób realizacji miejsc do parkowania - terenowe, garaż wbudowany, z zastrzeżeniem: nakaz realizacji minimum 5% wymaganej liczby miejsc jako terenowe;
- 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:
 - a) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych - zgodnie z przepisami odrębnymi,

- h) zaopatrzenie w gaz z sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci lub z urządzeń indywidualnych - 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 **IIW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wodociągów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakaz wprowadzenia szpaleru drzew przy północnej granicy terenu,
 - b) nakaz realizacji strefy zieleni przy północnej granicy terenu;
- 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) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: maksymalna - 0,25, minimalna - 0,01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - f) geometria dachów - dowolna,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania,
 - h) sposób realizacji miejsc do parkowania - terenowe, garaż;
- 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:
 - a) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz z sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,

- i) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci lub z urządzeń indywidualnych - 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