

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wrzosa Leśna - Polana” dla obszaru położonego przy ulicach: Figowej, Pigwowej i Warzywnej w Toruniu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.<sup>1</sup>) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1688), 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 „Wrzosa Leśna - Polana” dla obszaru położonego przy ulicach: Figowej, Pigwowej i Warzywnej w Toruniu, zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, stanowi zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Wrzosa Leśna - Polana” w Toruniu (uchwała nr 208/11 Rady Miasta Torunia z dnia 24 listopada 2011 r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2011 r. poz. 3294).

**§ 2.** 1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, jest rysunek planu miejscowego zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, przedstawiający graficznie ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowi załącznik nr 2 do 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 uchwały.

4. Dane przestrzenne utworzone dla planu - stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 3.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach 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: balkon, taras, ganek, okap dachu, zadaszenie nad wejściem, gzyms, pilastry, pochylnia, schody zewnętrzne, ocieplenie budynku;
- 2) usługach wbudowanych - należy przez to rozumieć usługi wbudowane w budynek mieszkalny, zajmujące mniej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) usługach kolidujących z funkcją mieszkaniową – należy przez to rozumieć usługi powodujące przekroczenie dopuszczonych dla zabudowy mieszkaniowej poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych;

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739.

- 4) usługach niepożądanych społecznie – należy przez to rozumieć usługi związane ze zbieraniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów (z zastrzeżeniem: nie dotyczy gospodarki odpadami wytworzonymi w trakcie działalności prowadzonej w ramach określonego przeznaczenia terenu), usługi związane z przechowywaniem i spopielaniem zwłok, blacharnie i lakiernie;
- 5) minimalnej liczbie miejsc do parkowania - należy przez to rozumieć obowiązek realizacji, dla potrzeb przeznaczenia terenu, minimalnej ilości stanowisk postojowych dla pojazdów, w tym również miejsc 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;
- 6) zrównoważonym gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi - należy przez to rozumieć zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez: wykorzystanie do nawadniania terenów zieleni, infiltrację do gruntu np. za pomocą skrzynek rozsączających, studni chłonnych, niecek, stosowanie w zagospodarowaniu terenu nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych.

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.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca teren o określonym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) symbol terenu.

**§ 5.** Dla obszaru objętego planem obowiązują zasady i warunki zagospodarowania dotyczące terenów położonych w otoczeniu lotniska oraz nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy obiektów budowlanych i naturalnych, w tym umieszczonych na nich urządzeń, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń i przepisach odrębnych.

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

## **Rozdział 2** **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
  - a) lokalizacja usług wyłącznie na działkach położonych przy ul. Figowej,
  - b) dopuszcza się usługi wbudowane w budynek mieszkalny na działkach położonych przy ul. Brzoskwiniowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku związanego z przeznaczeniem,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 850 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
  - b) zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową,
  - c) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;
- 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) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,0,
    - minimalna - 0,01,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - 30%,
    - dla usług - 25%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne, 12 m,
  - f) geometria dachów:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - nachylenie połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
    - dla usług - dowolna,
  - g) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
    - 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 5% ogólnej liczby miejsc,
  - i) sposób realizacji miejsc do parkowania - terenowe, garaż wbudowany;
- 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 cieplną 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 **2MNW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
  - a) lokalizacja usług wyłącznie na działkach położonych przy ul. Pigwowej,
  - b) dopuszcza się usługi wbudowane w budynek mieszkalny na działkach położonych przy ul. Owsianej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a i b;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku związanego z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) na działkach nr 47/16 i nr 47/18 dopuszcza się lokalizację 2 budynków: budynku mieszkalnego w południowej części działki i budynku usługowego w północnej części działki,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
  - b) zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową,
  - c) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;
- 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) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,0,
    - minimalna - 0,01,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - 30%,
    - dla usług - 25%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%, z zastrzeżeniem: dla budynku usługowego zlokalizowanego na działce nr 47/18, o którym mowa w pkt 2 lit. b - 15%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne, 12 m,
  - f) geometria dachów:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - nachylenie połaci od 30<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>,
    - dla usług - dowolna,
  - g) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
    - 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 5% ogólnej liczby miejsc,
  - i) sposób realizacji miejsc do parkowania - terenowe, garaż wbudowany;
- 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