

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Szosa Chełmińska, Jana Dekerta i Leona Czarlińskiego 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.¹) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 dla terenu położonego w rejonie ulic: Szosa Chełmińska, Jana Dekerta i Leona Czarlińskiego w Toruniu - zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, stanowi w części zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Centrum” w Toruniu dla obszaru położonego w rejonie ulic: Szosa Chełmińska, Gałczyńskiego i projektowanej trasy S 96 KG2/2 (uchwała nr 532/04 Rady Miasta Torunia z dnia 22 lipca 2004 r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 95, poz. 1667 z dnia 31 sierpnia 2004 r.).

§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 granicę 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) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w tekście i na rysunku planu, w ramach którego mieszczą się elementy zagospodarowania terenu bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem terenu;
- 3) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
 - a) poz. 1 - liczba - oznacza numer planu miejscowego,
 - b) poz. 2 - liczba - oznacza numer jednostki ustaleń studium,
 - c) poz. 3 - symbol literowy - oznacza symbol przeznaczenia terenu,
 - d) poz. 4 - liczba - oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu;
- 4) 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:

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

- schody zewnętrzne, pilastry, zadaszenia nad wejściami, tarasy, balkony, gzymsy, okapy dachu, pochylnie dla niepełnosprawnych, windy, podjazdy i zjazdy do garaży, rampy, termoizolacje istniejących obiektów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której należy lokalizować frontową ścianę części nadziemnej budynku lub co najmniej 80% jej powierzchni i długości, z zakazem jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczających terenu – z wyłączeniem elementów architektonicznych budynku takich jak: schody zewnętrzne, pilastry, zadaszenia nad wejściami, tarasy, balkony, gzymsy, okapy dachu, pochylnie dla niepełnosprawnych, windy, podjazdy i zjazdy do garaży, rampy, termoizolacje istniejących obiektów;
 - 6) budynku adaptowanym bez zmiany obrysu zewnętrznego - należy przez to rozumieć zakaz zmiany obrysu zewnętrznego budynku. Zakaz nie dotyczy rozbudowy budynku do wysokości 9 m oraz: klatek schodowych i schodów zewnętrznych, wind, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, pochylni dla niepełnosprawnych, podjazdów i zjazdów do garaży, ramp, termoizolacji, urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 7) usługach niepożyczanych społecznie - należy przez to rozumieć:
 - a) usługi związane ze zbieraniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz punkty ich zbierania, składowania, magazynowania i przeładunku, z zastrzeżeniem: nie dotyczy gospodarki odpadami wytworzonymi w trakcie działalności prowadzonej w ramach przeznaczenia terenu,
 - b) usługi związane z przechowywaniem i spopielaniem zwłok,
 - c) blacharnie, lakiernie, stolarnie;
 - 8) usługach kolidujących z funkcją mieszkaniową - należy przez to rozumieć:
 - a) formy aktywności gospodarczej o uciążliwym charakterze dla funkcji mieszkaniowej, powodujące w szczególności:
 - intensywny ruch pojazdów w tym dostawczych, w godzinach nocnych,
 - przekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu i emisji określonych w przepisach odrębnych,
 - b) składowanie na otwartym terenie;
 - 9) rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym - należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno-budowlane charakteryzujące się: zróżnicowaniem materiałowym lub bryłowym, stosowaniem podziałów elewacji, przeszkleń, detalu architektonicznego;
 - 10) harmonijnym zagospodarowaniu terenu - należy przez to rozumieć wymóg realizacji elementów zagospodarowania terenu charakteryzujących się wzajemnym stylistycznym dostosowaniem w zakresie kolorystyki, formy bryły i elewacji, materiałów wykończeniowych;
 - 11) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o minimalnym kącie nachylenia połaci 20°;
 - 12) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o maksymalnym kącie nachylenia połaci do 20°;
 - 13) zieleni komponowaną - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoką (drzewa, krzewy) i niską (trawniki i kwietniki), ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie,
 - 14) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;
 - 15) zrównoważonym gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi - należy przez to rozumieć:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez:
 - wykorzystanie do nawadniania terenów zieleni, w tym zielonych dachów, zielonych ścian oraz ogrodów deszczowych, zasilania oczek wodnych, a także do celów użytkowych,
 - infiltrację do gruntu, np. za pomocą skrzynek rozsączających, studni chłonnych,
 - magazynowanie, np. w zbiornikach retencyjnych, lub
 - b) stosowanie w zagospodarowaniu terenu nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych, lub
 - 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;
 - 16) 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;

- 17) zakazie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć zakaz, który nie dotyczy obiektów budowlanych stanowiących zaplecze budowy, niezbędnych w okresie prowadzenia robót budowlanych, obiektów dla potrzeb imprez okolicznościowych lub sezonowych.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

§4.1. Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) budynek adaptowany bez zmiany obrysu zewnętrznego;
- 6) wymiar w metrach;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej części układu urbanistycznego Przedmieścia Chełmińskiego;
- 8) symbol terenu;
- 9) przeznaczenie terenu.

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

§5. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) MN/MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 2) U - teren zabudowy usługowej;
- 3) KD(L) - teren komunikacji - droga publiczna - ulica lokalna;
- 4) KD(D) - teren komunikacji - droga publiczna - ulica dojazdowa;
- 5) KDW - teren komunikacji - droga wewnętrzna.

§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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§7. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **167.07-MN/MW/U1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz harmonijnego zagospodarowania terenu,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym dla elewacji budynków eksponowanych od strony ulic Szosa Chełmińska i Jana Dekerta,
 - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) zakaz nadbudowy i rozbudowy istniejących części budynków, położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu a nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - e) dla zabudowy usługowej w północno-wschodniej części dz. nr 266/2 dopuszcza się sytuowanie budynku przy granicy działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,

- c) zakaz usług kolidujących z funkcją mieszkaniową,
- d) dopuszczalny poziom hałasu - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu - nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej części układu urbanistycznego Przedmieścia Chełmińskiego - o granicy określonej na rysunku planu,
 - b) przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w lit. a są: budynki o wartości historyczno-kulturowej - oznaczone na rysunku planu, zieleń wysoka,
 - c) dla budynków o wartości historyczno-kulturowej, o których mowa w lit. b, ustala się:
 - nakaz zachowania wyglądu architektonicznego budynków w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
 - zakaz docieplania elewacji budynków,
 - kolorystyka elewacji stonowana, dopuszcza się odcienie: ecru, beżu, „ciepłe” szarości,
 - dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, z nakazem odtworzenia jej wyglądu według zachowanych materiałów ikonograficznych (historycznych) lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej,
 - d) dla zieleni wysokiej, o której mowa w lit. b, ustala się - zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) realizacja inwestycji budowlanych, w strefie o której mowa w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa śródmiejska,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,6,
 - minimalna - 0,1,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki z dachem płaskim - 3 kondygnacje nadziemne, 12,0 m,
 - budynki z dachem stromym - 3 kondygnacje nadziemne, 13,0 m,
 - budowle i urządzenia budowlane - 16,0 m od poziomu terenu,
 - dopuszcza się dla istniejącej zabudowy - istniejącą wysokość,
 - f) geometria dachu - dach dowolny,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania - wg wskaźnika:
 - 1,2 miejsca na 1 mieszkanie - z zastrzeżeniem: nie dotyczy istniejącej zabudowy,
 - 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, z zastrzeżeniem: nie dotyczy istniejącej zabudowy,
 - h) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 2% ogólnej liczby miejsc,
 - i) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów (stojaki),
 - j) miejsca do parkowania, realizowane jako:
 - 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 infrastrukturę techniczną - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do miejskiej sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci ciepłowniczej lub urządzeń indywidualnych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej, 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 **167.07-U1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej (z zakresu: oświaty, wychowania, kultury, opieki zdrowotnej, pomocy społecznej);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz harmonijnego zagospodarowania terenu,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym dla elewacji budynków eksponowanych od strony ulicy Szosa Chełmińska,
 - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczalny poziom hałasu - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu - nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej części układu urbanistycznego Przedmieścia Chełmińskiego - o granicy określonej na rysunku planu,
 - b) przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w lit. a są: budynek o wartości historyczno-kulturowej - oznaczony na rysunku planu, ogród o wartości historyczno-kulturowej towarzyszący zabudowie przy ul. Szosa Chełmińska 40, zieleń wysoka,
 - c) dla budynku o wartości historyczno-kulturowej, o którym mowa w lit. b, ustala się:
 - nakaz zachowania wyglądu architektonicznego budynku w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
 - zakaz docieplania elewacji budynku,
 - kolorystyka elewacji stonowana, dopuszcza się odcienie: ecru, beżu, „ciepłe” szarości,
 - dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, z nakazem odtworzenia jej wyglądu według zachowanych materiałów ikonograficznych (historycznych) lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej,
 - d) dla ogrodu o wartości historyczno-kulturowej, o którym mowa w lit. b, ustala się - nakaz zachowania,
 - e) dla zieleni wysokiej, o której mowa w lit. b, ustala się - zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) realizacja inwestycji budowlanych, w strefie o której mowa w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa śródmiejska,

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,2,
 - minimalna - 0,1,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki z dachem płaskim - 3 kondygnacje nadziemne, 12,0 m,
 - budynki z dachem stromym - 3 kondygnacje nadziemne, 13,0 m,
 - budowle i urządzenia budowlane - 16,0 m od poziomu terenu,
 - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się - istniejącą wysokość,
- f) geometria dachu - dach dowolny,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania - wg wskaźnika:
 - 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, z zastrzeżeniem: nie dotyczy istniejącej zabudowy,
 - 15 miejsc na 100 łóżek,
 - 2 miejsca na 10 gabinetów lekarskich,
 - 2 miejsca na 100 dzieci – dla żłobków i przedszkoli,
 - 2 miejsca na 100 uczniów – szkół podstawowych i średnich,
 - 20 miejsc na 100 uczniów – szkół wyższych i uczelni,
- h) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 2% ogólnej liczby miejsc,
- i) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów (stojaki),
- j) miejsca do parkowania, realizowane jako:
 - 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 infrastrukturę techniczną - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do miejskiej sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci ciepłowniczej lub urządzeń indywidualnych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej, 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%.

§9. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **167.07-U2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się, w istniejących budynkach, funkcję mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniową wielorodzinną,
 - b) nakaz harmonijnego zagospodarowania terenu,

- c) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym dla elewacji budynków eksponowanych od strony ulicy Szosa Chełmińska,
 - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz usług kolidujących z funkcją mieszkaniową,
 - d) dopuszczalny poziom hałasu - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu - nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej części układu urbanistycznego Przedmieścia Chełmińskiego - o granicy określonej na rysunku planu,
 - b) przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w lit. a są: budynek o wartości historyczno-kulturowej - oznaczony na rysunku planu, ogród o wartości historyczno-kulturowej towarzyszący zabudowie przy ul. Szosa Chełmińska 38, zieleń wysoka,
 - c) dla budynku o wartości historyczno-kulturowej, o którym mowa w lit. b, ustala się:
 - nakaz zachowania wyglądu architektonicznego budynku w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
 - zakaz docieplania elewacji budynku,
 - kolorystyka elewacji stonowana, dopuszcza się odcienie: ecru, beżu, „ciepłe” szarości,
 - dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, z nakazem odtworzenia jej wyglądu według zachowanych materiałów ikonograficznych (historycznych) lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej,
 - d) dla ogrodu o wartości historyczno-kulturowej, o którym mowa w lit. b, ustala się - nakaz zachowania,
 - e) dla zieleni wysokiej, o której mowa w lit. b, ustala się - zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) realizacja inwestycji budowlanych, w strefie o której mowa w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa śródmiejska,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 1,0,
 - minimalna - 0,1,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki z dachem płaskim - 2 kondygnacje nadziemne, 9,0 m,
 - budynki z dachem stromym - 2 kondygnacje nadziemne, 10,0 m,
 - budowle i urządzenia budowlane - 14,0 m od poziomu terenu,
 - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się - istniejącą wysokość,
 - f) geometria dachu - dach dowolny,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania - wg wskaźnika:
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, z zastrzeżeniem: nie dotyczy istniejącej zabudowy,
 - h) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 2% ogólnej liczby miejsc,
 - i) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów (stojaki),
 - j) miejsca do parkowania, realizowane jako:

- 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 infrastrukturę techniczną - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do miejskiej sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci ciepłowniczej lub urządzeń indywidualnych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej, 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%.

§10. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **167.07-U3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz harmonijnego zagospodarowania terenu,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym dla elewacji budynków eksponowanych od strony ulic Szosa Chełmińska i Bawarczyków,
 - c) elewacje parterów nowych budynków, od strony ul. Szosa Chełmińska, z udziałem przeszkleń stanowiących: otwory okienne, drzwiowe, witryny,
 - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - e) zakaz nadbudowy i rozbudowy istniejących części budynków, położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem: infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i zespołów parkingów,
 - c) nakaz wprowadzenia zieleni komponowanej:
 - przy nowo realizowanych parkingach lokalizowanych na powierzchni terenu,
 - przy głównym ciągu pieszym, oznaczonym na rysunku planu,
 - od strony ul. Szosa Chełmińska;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu - nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej części układu urbanistycznego Przedmieścia Chełmińskiego - o granicy określonej na rysunku planu,
 - b) przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w lit. a jest zieleń wysoka, dla której ustala się - zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) realizacja inwestycji budowlanych, w strefie o której mowa w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa śródmiejska,

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) budynek adaptowany bez zmiany obrysu zewnętrznego - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) obowiązek sytuowania elewacji nowych budynków równolegle lub prostopadłe do budynków adaptowanych bez zmiany obrysu zewnętrznego, z tolerancją do 1,5°,
 - e) intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 3,0,
 - minimalna - 0,1,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki - 9,0 m,
 - budowle i urządzenia budowlane - 12,0 m od poziomu terenu,
 - dla istniejącej zabudowy, w tym budynków adaptowanych bez zmiany obrysu zewnętrznego, dopuszcza się - istniejącą wysokość,
 - h) geometria dachu - dach płaski,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania - wg wskaźnika:
 - 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, z zastrzeżeniem: nie dotyczy istniejącej zabudowy,
 - j) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 2% ogólnej liczby miejsc,
 - k) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów (stojaki),
 - l) miejsca do parkowania, realizowane jako:
 - 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 infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do miejskiej sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci ciepłowniczej lub urządzeń indywidualnych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej - 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%.

§11. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **167.07-KD(L)1, 167.07-KD(L)2,** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren komunikacji - droga publiczna - ulica lokalna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu - nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- a) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej części układu urbanistycznego Przedmieścia Chełmińskiego - o granicy określonej na rysunku planu,
- b) przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w lit. a jest zieleń wysoka, dla której ustala się - zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) realizacja inwestycji budowlanych, w strefie o której mowa w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny przekrój uliczny - nie występuje potrzeba określania - fragment pasa drogowego ulicy lokalnej;
- 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 terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu - nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) powiązanie pasa drogowego z zewnętrznym układem drogowym - poprzez zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dostęp do sieci infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§12. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **167.07-KD(D)1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren komunikacji - droga publiczna - ulica dojazdowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu - nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej części układu urbanistycznego Przedmieścia Chełmińskiego - o granicy określonej na rysunku planu,
 - b) przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w lit. a jest zieleń wysoka, dla której ustala się - zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) realizacja inwestycji budowlanych, w strefie o której mowa w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny przekrój uliczny - jedna jezdnia, z zastrzeżeniem: dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny;
- 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 terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu - nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) powiązanie pasa drogowego z zewnętrznym układem drogowym - poprzez zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dostęp do sieci infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§13. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **167.07-KDW1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren komunikacji - droga wewnętrzna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu - nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej części układu urbanistycznego Przedmieścia Chełmińskiego - o granicy określonej na rysunku planu,
 - b) realizacja inwestycji budowlanych, w strefie o której mowa w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny;
- 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 terenu oraz ograniczenie w jego użytkowaniu - nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dostęp do sieci infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§15.1. 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
Łukasz Walkusz