

UCHWAŁA NR 123/19
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia 23 maja 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul.: Polnej, Batorego, Pod Dębową Górą, Wielki Rów i Kraińskiej w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.¹) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506), 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 2018r.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul.: Polnej, Batorego, Pod Dębową Górą, Wielki Rów i Kraińskiej w Toruniu – zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, stanowi zmianę następujących obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) części zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze osiedla „Pod Dębową Górą” w Toruniu (uchwała nr 254/95 Rady Miejskiej Torunia z dnia 28 grudnia 1995r., Dz. Urz. Woj. Toruńskiego Nr 2 poz. 16 z dnia 14 lutego 1996r.),
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Torunia dotyczącą obszaru dotychczas oznaczonego symbolem M 38 PP, położonego przy ul. Polnej i planowanej „trasie nowomostowej” (uchwała nr 277/99 Rady Miejskiej Torunia z dnia 29 lipca 1999r., Dz. Urz. Woj. Toruńskiego Nr 84 poz. 976 z dnia 1 grudnia 1999r.),
- 3) części zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul.: Polnej, Batorego, Mazowieckiej i Iwanowa (uchwała nr 363/08 Rady Miasta Torunia z dnia 24 lipca 2008r., Dz. Urz. Woj. Kujawsko - Pomorskiego Nr 118 poz. 1904 z dnia 10 września 2008r.),
- 4) części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Grudziądzką, Wielki Rów i Trasą Mostową w osi ul. Waryńskiego w Toruniu (uchwała nr 710/09 Rady Miasta Torunia z dnia 10 grudnia 2009r., Dz. Urz. Woj. Kujawsko - Pomorskiego Nr 16 poz. 201 z dnia 27 stycznia 2010r.).

§ 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 granice 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.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235 i poz. 730.

- 1) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 2) symbolu terenu - 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 przestrzennej ustaleń studium,
 - c) poz. 3 – symbol literowy – oznacza symbol przeznaczenia podstawowego terenu,
 - d) poz. 4 – liczba – oznacza kolejny numer terenu o danym przeznaczeniu podstawowym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie danego terenu, w ramach którego mieszczą się elementy zagospodarowania z nim związane i warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone ustaleniami niniejszej uchwały;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku w kierunku terenów sąsiednich wydzielonych liniami rozgraniczającymi (nie dotyczy elementów budynku takich jak: pilastry, schody zewnętrzne, rampy, zadaszenia, gzymsy, balkony, tarasy, okapy, wykusze, pochylnie, zjazdy do garaży, windy zewnętrzne, itp. oraz wiatrołapy, trafostacje, portiernie i wiaty, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 6) usługach niepożądanych społecznie – należy przez to rozumieć działalność związaną z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów, punkty ich zbierania, magazynowania i przeładunku (nie dotyczy gospodarki odpadami pochodzącymi z działalności prowadzonej na danym terenie) oraz funkcje związane z przechowywaniem i spielaniem zwłok; itp.;
- 7) zorganizowanym procesie inwestycyjnym – należy przez to rozumieć działalność inwestycyjną realizowaną w oparciu o projekt zagospodarowania terenu obejmujący całą działkę budowlaną;
- 8) rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym – należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno - budowlane charakteryzujące się:
 - a) indywidualną formą stylistyczną brył budynków oraz wysoką jakością materiałów wykończeniowych,
 - b) kształtowaniem elewacji budynków w sposób urozmaicony - poprzez zastosowanie od strony dróg i innych terenów publicznych: podziałów elewacji z udziałem otworów okiennych lub witryn, zróżnicowania faktur materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego, itp.;
- 9) harmonijnym zagospodarowaniu - należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania terenu, charakteryzujących się wzajemnym stylistycznym dostosowaniem np. w zakresie kolorystyki i rodzaju zastosowanych materiałów;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;
- 11) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką (drzewa, krzewy) i niską (trawniki, kwietniki), ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
- 12) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej (niskiej i wysokiej, gatunków zimozielonych) o minimalnej szerokości 3 m - z wyłączeniem przerw na przejazdy, przejścia, itp., oddzielającej tereny o różnym przeznaczeniu;

- 13) minimalnej liczbie miejsc do parkowania – należy przez to rozumieć obowiązek realizacji, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku realizacji obiektów z jego zakresu), minimalnej ilości stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym 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;
- 14) zakazie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć zakaz, który nie dotyczy: obiektów stanowiących zaplecze budowy niezbędnych w okresie prowadzenia robót, obiektów dla potrzeb imprez okolicznościowych, obiektów sezonowych w terenach zieleni urządzonej oraz kiosków połączonych z wiatami przystankowymi komunikacji miejskiej;
- 15) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć rozwiązania, gdzie zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania zapewniające minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 podstawowym;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie wymiarowe (wymiar podany w metrach);
- 5) symbol terenu;
- 6) przeznaczenie podstawowe 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 podstawowym:

- 1) U – usługi;
- 2) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi;
- 4) U/P – usługi, produkcja, składy i magazyny;
- 5) MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 6) ZP – zielenie urządzone;
- 7) KD(Z) – komunikacja – droga publiczna – ulica zbiorcza;
- 8) KD(L) – komunikacja – droga publiczna – ulica lokalna;
- 9) KD(D) – komunikacja – droga publiczna – ulica dojazdowa.

§ 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 terenów objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się zakaz lokalizacji obiektów o wysokościach przekraczających powierzchnie ograniczające lotniska Toruń (określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska) oraz obiektów mogących stanowić źródło żerowania ptaków.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 118.09-U1 i 118.09-U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi,
 - b) dopuszczalne: produkcja, składy, magazyny, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi, funkcja mieszkaniowa (jednorodzinna) wyłącznie jako funkcja integralnie związana z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz składowania materiałów sypkich i lotnych na otwartym terenie;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) ochrona istniejących drzew, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie,
 - c) zakaz lokalizacji szpitali i domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej);
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – dla terenu 118.09-U2 - wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - dla oznaczonego na rysunku planu w terenie 118.09-U1 obiektu o wartości historyczno-kulturowej przy ul. Wielki Rów 39 – zakaz rozbudowy i nadbudowy oraz nakaz zachowania pierwotnego wyglądu architektonicznego budynku w zakresie gabarytów, kształtu bryły i geometrii dachu, wystroju i kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: maksymalna - 3,0, minimalna - 0,01,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,
 - d) nachylenie połaci dachowych - dowolne,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
 - 2 ogólnodostępne miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 miejsce na 10 zatrudnionych w składach, magazynach i obiektach produkcyjnych,
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie dla funkcji mieszkaniowej integralnie związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą,

- g) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna ich liczba wynosi więcej niż 5,
- h) sposób realizacji miejsc do parkowania - dowolny;
- 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 ograniczenia w jego użytkowaniu – obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której 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 118.09-U3 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi,
 - b) dopuszczalne: produkcja, składy, magazyny, infrastruktura techniczna, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne, parkingi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz składowania materiałów sypkich i lotnych na otwartym terenie;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) ochrona istniejących drzew, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie,
 - c) zakaz lokalizacji szpitali i domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej);
- 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) intensywność zabudowy: maksymalna - 3,6, minimalna - 0,01,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- c) maksymalna wysokość zabudowy - 15,0 m,
- d) nachylenie połaci dachowych - dowolne,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
 - 2 ogólnodostępne miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 miejsce na 10 zatrudnionych w składach, magazynach i obiektach produkcyjnych,
- g) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna ich liczba wynosi więcej niż 5,
- h) sposób realizacji miejsc do parkowania dowolny;
- 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 ograniczenia w jego użytkowaniu – obsługa komunikacyjna - z dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 118.09-MN/U1 - 118.09-MN/U3 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi,
 - b) dopuszczalne: zieleń urządzonej, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – dla terenu 118.09-MN/U3 - zagospodarowanie wspólnie z przyległą częścią działki budowlanej, położoną poza obszarem objętym planem;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) ochrona istniejących drzew, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych – jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej i drogowej),
 - d) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;

- 4) zasady kształtowania krajobrazu – na terenie 118.09-MN/U1 - zielen izolacyjna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 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) intensywność zabudowy: maksymalna - 2,7, minimalna - 0,1,
 - b) dla terenów 118.09-MN/U1 i 118.09-MN/U2 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dla istniejących budynków (lub ich części) przekraczających w/w linie - nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - d) nachylenie połaci dachowych - do 45°,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - 2 ogólnodostępne miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - g) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna ich liczba wynosi więcej niż 5,
 - h) sposób realizacji miejsc do parkowania - dowolny;
- 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 ograniczenia w jego użytkowaniu – obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 118.09-MN1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi wbudowane w parterach budynków towarzyszące funkcji mieszkaniowej, zielen urządzona, infrastruktura techniczna;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – forma zabudowy jednorodna funkcjonalnie na całym terenie - zabudowa jednorodzinna lub wielorodzinna;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) ochrona istniejących drzew, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej i drogowej),
 - d) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 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) intensywność zabudowy: maksymalna - 2,7, minimalna - 0,1,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m i 3 kondygnacje naziemnie,
 - d) nachylenie połaci dachowych – dachy płaskie (kąt nachylenia od 0⁰ do 20⁰), dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się dachy strome (kąt nachylenia od 20⁰ do 40⁰),
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
 - 2 ogólnodostępne miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - g) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna ich liczba wynosi więcej niż 5,
 - h) sposób realizacji miejsc do parkowania – dowolny;
- 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 ograniczenia w jego użytkowaniu – obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię cieplną - z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;

- 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 118.09-MW1 i 118.09-MW2 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi wbudowane w parterach budynków, towarzyszące funkcji mieszkaniowej, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania zorganizowanego procesu inwestycyjnego, rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym i harmonijnego zagospodarowania,
 - b) zabudowa w formie zespołu obiektów powiązanych ze sobą przestrzennie, funkcjonalnie i architektonicznie,
 - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) ochrona istniejących drzew, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej i drogowej);
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – na terenie 118.09-MW1 - zieleń izolacyjna zgodnie z rysunkiem planu;
- 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) intensywność zabudowy: maksymalna - 2,9, minimalna - 0,1,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m i 3 kondygnacje naziemne w pasie terenu o szerokości 30 m równoległym do ul. Batorego, 15 m i 4 kondygnacje naziemne - na pozostałym terenie;
 - e) nachylenie połaci dachowych – dachy płaskie (kąt nachylenia od 0⁰ do 20⁰),
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
 - 1,2 miejsca na 1 mieszkanie, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - min. 2% ogólnej liczby miejsc jeżeli ogólna ich liczba wynosi więcej niż 5;
 - h) sposób realizacji miejsc do parkowania: dowolne; dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania także na przyległych terenach, np. 118.09-KD(L)1 i 118.09-KD(L)2;
 - i) obowiązek lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów (np. stojaki);
- 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 ograniczenia w jego użytkowaniu - obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu – użytkowanie dotychczasowe;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której 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 118.09-U/P1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi, produkcja, składy i magazyny,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zagospodarowanie terenu - wspólnie z przyległą częścią działki budowlanej, położoną poza obszarem objętym planem;
- 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 – 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) maksymalna wysokość zabudowy, minimalna i maksymalna intensywność zabudowy, geometria dachów, minimalny wskaźnik miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – nie występuje potrzeba określania,
 - b) nakaz zachowania min. 10% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
- 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 ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) obsługa komunikacyjna -poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza lub bezemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) 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%.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 118.09-ZP1 - 118.09-ZP2 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zieleń urządzona (o charakterze parkowym),
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, parkingi, urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, droga rowerowa, usługi w istniejącym obiekcie w terenie 118.09-ZP2 (z zakresu kultury, oświaty, handlu, gastronomii, itp.);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nakaz stosowania zorganizowanego procesu inwestycyjnego i harmonijnego zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) ochrona istniejących drzew, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) 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 – dla oznaczonego na rysunku planu w terenie 118.09-ZP2 obiektu o wartości historyczno-kulturowej – zakaz rozbudowy i nadbudowy oraz nakaz zachowania pierwotnego wyglądu architektonicznego budynku w zakresie gabarytów, kształtu bryły, geometrii dachu oraz wystroju i kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy, minimalna i maksymalna intensywność zabudowy, geometria dachów – nie występuje potrzeba określania,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) obowiązek lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów (stojaki),
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla potrzeb usług realizowanych w istniejącym obiekcie w terenie 118.09-ZP2 - 5, miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania - dowolne;
- 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 ograniczenia w jego użytkowaniu - obsługa komunikacyjna -z dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 118.09-KD(Z)1 - 118.09-KD(Z)3 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja - droga publiczna - ulica zbiorcza,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nakaz stosowania rozwiązań minimalizujących uciążliwości komunikacyjne pochodzące z drogi, w tym zieleni przydrożnej o charakterze izolacyjnym;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – dopuszcza się lokalizację kiosków zintegrowanych z wiatami przystankowymi komunikacji miejskiej oraz zielen przydrożną;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny przekrój drogowy dla drogi 118.09-KD(Z)1 - 1x4, dla dróg 118.09-KD(Z)2 i 118.09-KD(Z)3 - 1x2;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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 ograniczenia w jego użytkowaniu - dla terenu 118.09-KD(Z)3 - zagospodarowanie terenu zamkniętego (kolejowego), o granicy przedstawionej na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 118.09-KD(L)1 i 118.09-KD(L)2 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – komunikacja - droga publiczna – ulica lokalna,
 - b) dopuszczalne - infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nakaz stosowania rozwiązań minimalizujących uciążliwości komunikacyjne pochodzące z drogi, w tym zieleni przydrożnej o charakterze izolacyjnym;
- 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 - zieleni przydrożna komponowana przy stanowiskach postojowych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój drogowy 1x2,
- 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 ograniczenia w jego użytkowaniu – dopuszcza się stanowiska postojowe bilansowane dla zabudowy w sąsiednich terenach 118.09-MW1 i 118.09-MW2;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 118.09-KD(D)1 i 118.09-K(D)D2 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – komunikacja - droga publiczna – ulica dojazdowa,
 - b) dopuszczalne - infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 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 – nie występuje potrzeba określania;

- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 ograniczenia w jego użytkowaniu - nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 19. 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