UCHWAŁA NR 510/20

RADY MIASTA TORUNIA

z dnia 19 listopada 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Poznańskiej i gen. Józefa Hallera w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.[[1]](#footnote-1)) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.[[2]](#footnote-2)), 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.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Poznańskiej i gen. Józefa Hallera w Toruniu – zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1 stanowi zmianę części:

1. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podgórz” w Toruniu – uchwała nr 696/98 Rady Miejskiej Torunia z dnia 16 kwietnia 1998r. (Dz. Urz. Woj. Tor. Nr 26 poz. 183 z 21 września 1998r.);
2. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podgórz” w Toruniu, dla terenu położonego przy ul. Zdrójkowskiego, Swiniarskiego i Burhardta – uchwała nr 738/05 Rady Miasta Torunia z dnia 14 kwietnia 2005r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 62 poz. 1198 z 20 maja 2005r.);
3. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla „Podgórz”, dla terenów położonych przy ul. Paderewskiego, ul. Drzymały i ul. Hallera w Toruniu – uchwała nr 163/07 Rady Miasta Torunia z dnia 27 września 2007r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 119 poz. 1776 z dnia 23 października 2007r.).

§ 2. 1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 jest mowa o:

1. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone symbolem literowym, które w realizacji ustaleń planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, takie jak przyłącza, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;
2. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć funkcje nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, będące uzupełnieniem i wzbogaceniem przeznaczenia podstawowego;
3. terenie – należy przez to rozumieć część obszaru o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
4. symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
   1. poz. 1 – liczba – oznacza numer planu miejscowego,
   2. poz. 2 – liczba – oznacza numer jednostki przestrzennej ustaleń studium,
   3. poz. 3 – symbol literowy – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu,
   4. poz. 4 – liczba – oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
      1. zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
      2. wysokich walorach architektonicznych – należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno-budowlane charakteryzujące się:
5. indywidualną formą stylistyczną bryły budynku i wysoką jakością materiałów wykończeniowych,
6. kształtowaniem elewacji budynków w sposób urozmaicony, poprzez zastosowanie m.in. podziałów elewacji z udziałem otworów okiennych i witryn, zróżnicowania faktur materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego itp.;
   * 1. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć ściany nadziemnej części budynku w kierunku linii rozgraniczających sąsiadujących terenów, (z wyłączeniem: wiatrołapów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp, balkonów, wykuszy, okapów, gzymsów, termoizolacji istniejących obiektów, itp.);
     2. 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 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;
     3. zakazie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć zakaz, który nie dotyczy obiektów budowlanych stanowiących zaplecze budowy, niezbędnych w okresie prowadzenia robót budowlanych oraz obiektów tymczasowych dla potrzeb imprez okolicznościowych lub sezonowych;
     4. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;
     5. ochronie istniejącej zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć obowiązek zachowania i wkomponowania istniejącego zadrzewienia w zagospodarowanie terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
     6. zakazie lokalizacji usług niepożądanych społecznie – należy przez to rozumieć zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieraniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz punktów do ich zbierania, magazynowania i przeładunku (z zastrzeżeniem: zakaz nie dotyczy gospodarki odpadami powstałymi w trakcie działalności prowadzonej w ramach przeznaczenia podstawowego terenów), zakaz lokalizacji blacharni, stolarni i lakierni, a także zakaz lokalizacji funkcji związanych z przechowywaniem i spopielaniem zwłok;
     7. usługach nie kolidujących z funkcją mieszkaniową - należy przez to rozumieć usługi nie powodujące pogorszenia standardu warunków mieszkaniowych, tzn. nie powodujące przekraczania w trakcie normalnej działalności dopuszczalnych norm zanieczyszczeń środowiska i hałasu;
     8. zrównoważonym gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi – należy przez to rozumieć:
7. zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez:

* wykorzystanie do nawadniania terenów zielonych, w tym zielonych dachów, zielonych ścian oraz ogrodów deszczowych, zasilania oczek wodnych oraz do celów użytkowych w celu ograniczenia poboru wody z miejskiej sieci,
* stosowanie urządzeń do infiltracji wód opadowych i roztopowych do gruntu, np. skrzynek rozsączających, studni chłonnych, niecek i rowów chłonnych,
* stosowanie urządzeń do magazynowania wód opadowych i roztopowych, np. w zbiornikach retencyjnych, stawach hydrofilowych,

1. obniżenie stopnia szczelności powierzchni odwadnianych poprzez stosowanie w zagospodarowaniu terenu nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych,
2. stosowanie urządzeń służących do spowolnienia spływu wód opadowych i roztopowych do odbiornika w przypadku konieczności ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003r. 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. numer części obszaru;
2. granice obszaru objętego planem;
3. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym lub różnych zasadach zagospodarowania;
4. nieprzekraczalne linie zabudowy;
5. symbol terenu;
6. podstawowe 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 podstawowym:

1. MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2. MN/MW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
3. U – teren zabudowy usługowej;
4. KD(L) – komunikacja – droga publiczna – ulica lokalna.

§ 6. Dla całości 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 np. maszty, anteny, itp. określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń i przepisach odrębnych.

§ 7. Dla całości 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.

§ 8. Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla części obszaru objętego planem oznaczonej numerem 2.

§ 9. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 141.20-MN/MW1, ustala się:

1. przeznaczenie:
   1. podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
   2. dopuszczalne: usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową, wbudowane w parter obiektów przeznaczenia podstawowego, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1. dopuszcza się zabudowę przy granicy działki budowlanej,
   2. zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
   3. nakaz stosowania rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych dla obiektów eksponowanych od strony dróg publicznych;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określenia;
4. zasady kształtowania krajobrazu – nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej;
5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określenia;
6. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
7. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   * 1. nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
     2. maksymalna wysokość zabudowy:

* dla budynków mieszkalnych– 8 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. c. i lit. d.,
* dla budynków gospodarczo gospodarczych i garażowych: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5 m,
* dla urządzeń i instalacji umieszczanych na dachach budynków – 3 m licząc od najwyższego punktu dachu,
* dla pozostałych obiektów – 12 m,
  + 1. dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, położonych na obszarze działki nr 732, a jednocześnie w odległości nie mniejszej, niż 30 m od wschodniej linii rozgraniczającej terenu, dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    2. dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, położonych w pasie terenu o szerokości 30 m wzdłuż północnej lub zachodniej linii rozgraniczającej terenu, a jednocześnie w odległości nie mniejszej niż 30 m od granic działek nr 727, 728, 730, dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy: 15 m, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
    3. dla zabudowy istniejącej, przekraczającej wskaźniki zagospodarowania terenu lub wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy określone w planie, dopuszcza się adaptację w istniejącym obrysie z możliwością przebudowy, z zakazem dalszego przekraczania ustaleń planu,
    4. maksymalne nachylenie połaci dachowych – 25°,
    5. maksymalna powierzchnia zabudowy:
* dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 35% powierzchni działki budowlanej,
* dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
  + 1. minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,061 - 1,0,
    2. nakaz zachowania min. 30% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
    3. minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika: 1 miejsce / 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej oraz 1,2 miejsca / 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
    4. minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania - jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
    5. sposób realizacji miejsc do parkowania – w garażach, w tym zbiorowych lub naziemne,
    6. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakaz realizacji min. 10% miejsc do parkowania jako naziemnych;

1. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
2. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
3. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   * 1. zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
     2. obowiązek uwzględnienia zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi przy zastosowaniu rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem gruntu, warstwy wodonośnej i wód powierzchniowych,
     3. w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
     4. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub/i urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
     5. zaopatrzenie w energię cieplną – z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych/lokalnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
     6. zaopatrzenie w gaz z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
6. 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 141.20-MW1, ustala się:

1. przeznaczenie:
   1. podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
   2. dopuszczalne: usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową, wbudowane w parter obiektów przeznaczenia podstawowego, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie działki 669, drogi wewnętrzne, parkingi, infrastruktura techniczna;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1. na terenie działki nr 669 ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako samodzielnej funkcji lub łącznie z przeznaczeniem podstawowym, w dowolnych proporcjach,
   2. dla budynków mieszkalnych maksymalna długość elewacji równoległej do ul. Zdrójkowskiego – 40 m,
   3. zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza,
   4. dopuszcza się zabudowę przy granicy działki budowlanej,
   5. zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
   6. zakaz lokalizacji wolno stojących garaży indywidualnych, z wyłączeniem garaży związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   7. nakaz stosowania rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych dla obiektów eksponowanych od strony dróg publicznych;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej);
4. zasady kształtowania krajobrazu – nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej;
5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   1. nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy o wartości historyczno-kulturowej w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
   2. dopuszczalna kolorystyka elewacji tynkowanych – monochromatyczna w odcieniach szarości;
6. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
7. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   * 1. nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
     2. dla zabudowy o wartości historyczno – kulturowej, położonej poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się przebudowę bądź zmianę sposobu użytkowania z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, w tym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
     3. maksymalna wysokość zabudowy:

* dla budynków mieszkalnych– 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
* dla budynków garażowych i gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5 m,
* dla urządzeń i instalacji umieszczanych na dachach budynków – 3 m licząc od najwyższego punktu dachu,
* dla pozostałych obiektów – 12 m,
  + 1. minimalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne,
    2. nachylenie połaci dachowych od 30° do 45°,
    3. maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
    4. minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,1-1,6,
    5. nakaz zachowania min. 25% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
    6. dla zabudowy istniejącej, przekraczającej wskaźniki zagospodarowania terenu lub wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy określone w planie, dopuszcza się adaptację w istniejącym obrysie z możliwością przebudowy, z zakazem dalszego przekraczania ustaleń planu,
    7. minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
* 1,2 miejsca / 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
* 1 miejsce / 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
* 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
* 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
  + 1. minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania - jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
    2. sposób realizacji miejsc do parkowania – w garażach zbiorowych lub naziemne,
    3. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakaz realizacji min. 10% miejsc do parkowania jako naziemnych;

1. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
2. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
3. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   * 1. zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
     2. obowiązek uwzględnienia zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi przy zastosowaniu rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem gruntu, warstwy wodonośnej i wód powierzchniowych,
     3. w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
     4. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub/i urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
     5. zaopatrzenie w energię cieplną – z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych/lokalnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
     6. zaopatrzenie w gaz z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
6. 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 terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 141.20-U1, ustala się:

1. przeznaczenie:
   1. podstawowe: usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową,
   2. dopuszczalne: drogi wewnętrzne, parkingi, infrastruktura techniczna;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1. zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
   2. zakaz lokalizacji wolno stojących garaży indywidualnych,
   3. nakaz stosowania rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych dla obiektów eksponowanych od strony dróg publicznych;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej);
4. zasady kształtowania krajobrazu – nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej;
5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   1. nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy o wartości historyczno-kulturowej w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
   2. dopuszczalna kolorystyka elewacji tynkowanych – monochromatyczna w odcieniach szarości;
6. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
7. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   * 1. nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
     2. dla zabudowy o wartości historyczno – kulturowej, położonej poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się przebudowę bądź zmianę sposobu użytkowania z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, w tym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
     3. maksymalna wysokość zabudowy:

* dla budynków – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
* dla urządzeń i instalacji umieszczanych na dachach budynków – 3 m licząc od najwyższego punktu dachu,
* dla pozostałych obiektów – 12 m,
  + 1. minimalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne,
    2. maksymalne nachylenie połaci dachowych od 30° do 45°,
    3. maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
    4. minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1-1,6,
    5. nakaz zachowania min. 25% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
    6. dla zabudowy istniejącej, przekraczającej wskaźniki zagospodarowania terenu lub wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy określone w planie, dopuszcza się adaptację w istniejącym obrysie z możliwością przebudowy, z zakazem dalszego przekraczania ustaleń planu,
    7. minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
* 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
* 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
  + 1. minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania - jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
    2. sposób realizacji miejsc do parkowania – w garażach zbiorowych lub naziemne;

1. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
2. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
3. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   * 1. zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
     2. obowiązek uwzględnienia zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi przy zastosowaniu rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem gruntu, warstwy wodonośnej i wód powierzchniowych,
     3. w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
     4. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub/i urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
     5. zaopatrzenie w energię cieplną – z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych/lokalnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
     6. zaopatrzenie w gaz z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
6. 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 141.20-KD(L)1, ustala się:

1. przeznaczenie:
   * 1. podstawowe: teren komunikacji – droga publiczna – ulica lokalna,
     2. dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
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 – nie występuje potrzeba określania;
7. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1. szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
   2. minimalny przekrój uliczny – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
8. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub 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 terenów oraz ograniczenia w ich 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 terenu – do czasu realizacji ustaleń planu – zagospodarowanie i użytkowanie dotychczasowe;
13. stawka procentowa, 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 141.20-KD(L)2, ustala się:

1. przeznaczenie:
2. podstawowe: teren komunikacji – droga publiczna – ulica lokalna,
3. dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
4. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
5. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
6. zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
7. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
8. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
9. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   * 1. szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
     2. minimalny przekrój uliczny – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
10. granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
11. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
12. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie występuje potrzeba określania;
13. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
14. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – do czasu realizacji ustaleń planu – zagospodarowanie i użytkowanie dotychczasowe;
15. stawka procentowa, 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

Ustalenia szczegółowe dla części obszaru objętego planem oznaczonej numerem 3

§ 14. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 141.20-MN/MW2, ustala się:

1. przeznaczenie:
   1. podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2. dopuszczalne: usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową, wbudowane w parter obiektów przeznaczenia podstawowego, drogi wewnętrzne, parkingi, infrastruktura techniczna;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1. dopuszcza się zabudowę przy granicy działki budowlanej,
   2. zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
   3. nakaz stosowania rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych dla obiektów eksponowanych od strony dróg publicznych;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
4. zasady kształtowania krajobrazu – nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej;
5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   1. nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy o wartości historyczno kulturowej zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
   2. nakaz zachowania podziału stolarki okiennej zgodnie z historycznym,
   3. zakaz ocieplania elewacji budynków o wartości historyczno-kulturowej,
   4. dopuszczalna kolorystyka elewacji tynkowanych – monochromatyczna w odcieniach szarości,
   5. wszelkie inwestycje mające wpływ na wygląd zewnętrzny obiektów o wartości historyczno-kulturowej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
7. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   * 1. nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
     2. dopuszcza się lokalizacje zabudowy gospodarczo-garażowej poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
     3. maksymalna wysokość zabudowy:

* dla budynków mieszkalnych – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
* dla budynków garażowych i gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5 m,
* dla urządzeń i instalacji umieszczanych na dachach budynków – 3 m licząc od najwyższego punktu dachu,
* dla pozostałych obiektów – 12 m,
  + 1. minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne,
    2. maksymalne nachylenie połaci dachowych – 25°,
    3. maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. g,
    4. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy garażowej i gospodarczej: 120 m2 dla każdej z działek budowlanych,
    5. minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1-1,6,
    6. nakaz zachowania min. 30% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
    7. dla zabudowy istniejącej, przekraczającej wskaźniki zagospodarowania terenu lub wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy określone w planie, dopuszcza się adaptację w istniejącym obrysie z możliwością przebudowy, z zakazem dalszego przekraczania ustaleń planu,
    8. minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
* 1 miejsce / 1 mieszkanie,
* 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej usług,
  + 1. minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania - jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
    2. sposób realizacji miejsc do parkowania – w garażach zbiorowych lub naziemne;

1. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
2. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
3. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – obsługa komunikacyjna z przyległej drogi lokalnej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   * 1. zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
     2. obowiązek uwzględnienia zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi przy zastosowaniu rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem gruntu, warstwy wodonośnej i wód powierzchniowych,
     3. w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
     4. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub/i urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
     5. zaopatrzenie w energię cieplną – z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych/lokalnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
     6. zaopatrzenie w gaz z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
6. 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 4

Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 16. 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

1. Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086 i poz. 1378. [↑](#footnote-ref-1)
2. Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378. [↑](#footnote-ref-2)