

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA TORUNIA  
z dnia ..... 2014r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Dworcowej, Chrobrego, Fabrycznej i Trasy Średnicowej w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.<sup>1</sup>) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r, poz. 594 ze zm.<sup>2</sup>), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” - uchwała się, co następuje:

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

**§1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Dworcowej, Chrobrego, Fabrycznej i Trasy Średnicowej w Toruniu, będący w części zmianą mpzp. dla drogi głównej – Trasy Średnicowej, na odcinku od ul. M. Skłodowskiej - Curie do ul. Batorego w Toruniu oraz części terenów przyległych – uchwała RMT nr 868/05 z dnia 6 października 2005r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 121, poz. 2070) oraz zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, dotyczącego obszarów oznaczonych symbolami J06PP i J07PB, położonych w rejonie ulic: Chrobrego, Łokietka, Mazurskiej i Dworcowej – uchwała RMT nr 546/2000 z dnia 14 września 2000r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 90, poz. 742), zwany dalej planem.

**§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 złożonych w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu – 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:

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2012r., poz. 951 i poz. 1445, z 2013r, poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446 oraz z 2014 r., poz. 379 i poz. 768.

<sup>2</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2013r, poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r., poz. 379 i 1027.

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, np. urządzenia techniczne takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, miejsca postojowe, place pod śmietniki, zbiorniki na paliwa grzewcze itp. o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
  - a) poz. 1 – oznacza numer planu,
  - b) poz. 2 – oznacza numer jednostki przestrzennej,
  - c) poz. 3 – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu,
  - d) poz. 4 – oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku lub w tekście planu, której nie może przekraczać bryła budynku w kierunku linii rozgraniczających sąsiednich terenów, przy czym linia ta nie dotyczy elementów budynków, które:
  - a) wykraczają poza bryłę budynku na odległość do 1,5 m i opierają się na konstrukcji budynku znajdującej się na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy,
  - b) stanowią schody, pochylnie oraz obudowy wejść do budynków,
  - c) stanowią elementy dociepleń zewnętrznych budynków;
- 6) zieleni przydrożnej – należy przez to rozumieć roślinność umieszczoną w pasie drogowym z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych, mającą na celu w szczególności ochronę użytkowników drogi przed oślepieniem przez pojazdy nadjeżdżające z kierunku przeciwnego, ochronę drogi przed zawiewaniem i zaśnieżaniem, ochronę przyległego terenu przed nadmiernym hałasem, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- 7) usługach niepożądanych społecznie – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów i punkty do ich zbierania i magazynowania, prosektoria, spopielarnie zwłok, itp.;
- 8) minimalnej liczbie miejsc do parkowania - należy przez to rozumieć obowiązek realizacji minimalnej ilości miejsc postojowych na terenie nieruchomości, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku jego realizacji) - obliczanej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;
- 9) zakazie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć zakaz, który nie dotyczy obiektów budowlanych stanowiących zaplecze budowy, niezbędnych w okresie prowadzenia robót budowlanych.

**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.

**3.** W granicach terenu objętego planem nie występuje potrzeba określania granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**4.** W granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę budynków w zbliżeniu i na granicy działki.

**§4.** Dla terenów położonych w granicach opracowania planu ustala się zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie.

Rozdział 2  
Ustalenia szczegółowe

§5. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **48.09-U1** do **48.09-U3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: usługi, w tym z zakresu handlu, handlu hurtowego, hotelarstwa, gastronomii, obsługi biznesu, kultury, nauki, szkolnictwa wyższego, sportu i rekreacji,
  - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, zieleni urządzona, drogi wewnętrzne, drogi rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - b) zakaz lokalizacji działalności związanych z gospodarką odpadami nie pochodzącymi z własnej produkcji,
  - c) zakaz składowania na otwartej przestrzeni - w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) ustala się obowiązek zachowania zabudowy i obiektów o wartości historyczno – kulturowej, tj. kompleksu składającego się z d. młyna parowego i d. olejarni przy ul. Kościuszki oraz zespołu Dworca Towarowego w dzielnicy Mokre, w którego skład wchodzi: budynek główny, magazyn, mostki nad strugą i brukowana ulica,
  - b) ustala się obowiązek zachowania wyglądu zewnętrznego zabudowy o wartości historyczno - kulturowej w zakresie: gabarytu, kształtu i pokrycia dachu oraz kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
  - c) ustala się zakaz tynkowania elewacji ceglanych obiektów o wartości historyczno – kulturowej, które pierwotnie nie były otynkowane,
  - d) ustala się nakaz zachowania pomnika *ku czci zamordowanych podczas II wojny światowej toruńskich młynarzy*;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – dopuszcza się uczynienie przebiegu dawnego torowiska na terenie oznaczonym symbolem **48.09-U1**, poprzez odpowiednie ukształtowanie nawierzchni, wyznaczenie ciągu pieszo – rowerowego itp.;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 6, lit. b,
  - b) linie zabudowy dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu, – zgodnie ze stanem istniejącym,
  - c) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez zabudowę w celu utworzenia łącznika pomiędzy obiektami położonymi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **48.09-U1** i **48.09-U3**,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 8 kondygnacji nadziemnych, nie więcej, niż 25 m ponad poziom terenu,
  - e) minimalna wysokość zabudowy – 7 m ponad poziom terenu,
  - f) dachy płaskie, bądź spadowe o nachyleniu do 45° z dopuszczeniem indywidualnych, nietypowych elementów przekryć typu: kopuła, przekrycia łupinowe,
  - g) dopuszcza się lokalizację trasy rowerowej wzdłuż koryta Strugi Toruńskiej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - i) nakaz zachowania min. 10% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego,
  - j) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania:

- 20 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - 12 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 100 miejsc użytkowych w obiektach o funkcji widowiskowej,
  - 0,5 miejsca do parkowania dla autobusów na 100 miejsc użytkowych w obiektach o funkcji widowiskowej,,
  - 25 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 100 zatrudnionych w obiektach o funkcji magazynowej;
- k) dla terenów oznaczonych symbolami **48.09-U1** i **48.09-U3** - nakaz lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów w postaci stojaków, przechowalni lub wiat rowerowych,
- l) dla terenu oznaczonego symbolem **48.09-U2** dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w postaci stojaków, przechowalni lub wiat rowerowych,
- m) dopuszcza się wspólne bilansowanie miejsc postojowych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **48.09-U1**, **48.09-U3** oraz uwzględnienie w bilansie dla terenów 48.09-U1 i 48.09-U3 miejsc postojowych w ulicy **KD(D)4**;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna z przyległych ulic dojazdowych, lokalnych i zbiorczych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, na warunkach zarządcy drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci – na warunkach gestora sieci, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. b niniejszego paragrafu,
  - b) dopuszcza się: retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączenie) bądź odprowadzenie do Strugi Toruńskiej wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, a do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie do Strugi Toruńskiej pozostałych wód opadowych i roztopowych, z obowiązkiem uprzedniego podczyszczenia,
  - c) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z istniejących lub projektowanych sieci (lub urządzeń elektroenergetycznych) – na warunkach gestora sieci,
  - d) zaopatrzenie w energię cieplną - z sieci ciepłowniczej, na warunkach gestora sieci, lub z urządzeń indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii nisko emisyjnych lub bez emisyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
  - f) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - na warunkach gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) 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%.

**§6.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **48.09-U4** do **48.09-U7**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: usługi, w tym z zakresu handlu, handlu hurtowego, hotelarstwa, gastronomii, obsługi biznesu, kultury, nauki, szkolnictwa wyższego, oświaty, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji,
  - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - b) zakaz lokalizacji działalności związanych z gospodarką odpadami nie pochodzącymi z własnej produkcji oraz zakaz składowania na otwartej przestrzeni - w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **48.09-U5** ustala się obowiązek zachowania zabudowy o wartości historyczno – kulturowej, oznaczonej na rysunku planu,
  - b) ustala się obowiązek zachowania wyglądu zewnętrznego zabudowy o wartości historyczno - kulturowej w zakresie: gabarytu, kształtu i pokrycia dachu oraz kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
  - c) ustala się zakaz tynkowania elewacji ceglanych obiektów o wartości historyczno – kulturowej, które pierwotnie nie były otynkowane;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 6, lit. b,
  - b) linie zabudowy dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu, – zgodnie ze stanem istniejącym,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy: 8 kondygnacji nadziemnych, nie więcej, niż 25 m,
  - d) dachy płaskie, bądź spadowe o nachyleniu do 20° z dopuszczeniem indywidualnych, nietypowych elementów przekryć typu: kopuła, przekrycia łupinowe,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - f) nakaz zachowania min. 20% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego,
  - g) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania:
    - 20 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 12 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 100 miejsc użytkowych w obiektach o funkcji widowiskowej,
    - 0,5 miejsca dla autobusów na 100 miejsc użytkowych w obiektach o funkcji widowiskowej,
    - 25 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 100 zatrudnionych w obiektach o funkcji magazynowej;
  - h) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w postaci stojaków, przechowalni lub wiat rowerowych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic dojazdowych i zbiorczych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, na warunkach zarządcy drogi,
  - b) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do cieków wodnych Strugi Toruńskiej, stanowiących powierzchnie wody publicznej, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzożu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci – na warunkach gestora sieci, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. b niniejszego paragrafu,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) bądź odprowadzenie do Strugi Toruńskiej wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, a do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie do Strugi Toruńskiej pozostałych wód opadowych i roztopowych, z obowiązkiem uprzedniego podczyszczenia,
  - c) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z istniejących lub projektowanych sieci (lub urządzeń elektroenergetycznych) – na warunkach gestora sieci,
  - d) zaopatrzenie w energię cieplną - z sieci ciepłowniczej, na warunkach gestora sieci, lub z urządzeń indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii nisko emisyjnych lub bez emisyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
  - f) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - na warunkach gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów budowlanych bez zwiększania ich powierzchni użytkowej;
- 12) 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%.

**§7.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **48.09-U8** do **48.09-U12**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: usługi nie powodujące na przyległych terenach o funkcji mieszkaniowej, przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i hałasu,
  - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, istniejąca zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - b) zakaz lokalizacji działalności związanych z gospodarką odpadami nie pochodzącymi z własnej produkcji,
  - c) zakaz składowania na otwartej przestrzeni - w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych dla terenów oznaczonych symbolami **48.09-U8**, **48.09-U10** i **48.09-U12**;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 6, lit. b,
  - b) linie zabudowy dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu, – zgodnie ze stanem istniejącym,
  - c) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów budowlanych bez zwiększania ich powierzchni użytkowej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej, niż 10 m ponad poziom terenu,
  - e) dachy płaskie, bądź spadowe o nachyleniu do 40° z dopuszczeniem indywidualnych, nietypowych elementów przekryć typu: kopuła, przekrycia łupinowe,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - g) nakaz zachowania min. 15% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego,
  - h) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania:
    - 20 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
  - i) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w postaci stojaków, przechowalni lub wiat rowerowych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic dojazdowych i lokalnych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, na warunkach zarządcy drogi, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. b,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **48.09-U12** obsługa komunikacyjna nieruchomości od strony ulicy Kanałowej;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci – na warunkach gestora sieci, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. b niniejszego paragrafu,
  - b) dopuszcza się: retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) bądź odprowadzenie do Strugi Toruńskiej wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, a do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie do Strugi Toruńskiej pozostałych wód opadowych i roztopowych, z obowiązkiem uprzedniego podczyszczenia,
  - c) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z istniejących lub projektowanych sieci (lub urządzeń elektroenergetycznych) – na warunkach gestora sieci,
  - d) zaopatrzenie w energię cieplną - z sieci ciepłowniczej, na warunkach gestora sieci, lub z urządzeń indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii nisko emisyjnych lub bez emisyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej z przyłączy – jako podziemnych,

- f) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - na warunkach gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) 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 terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **48.09-U/P1** do **48.09-U/P3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: usługi, produkcja,
  - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, istniejąca zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - b) zakaz lokalizacji działalności związanych z gospodarką odpadami nie pochodzącymi z własnej produkcji,
  - c) zakaz składowania na otwartej przestrzeni - w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) ustala się obowiązek zachowania zabudowy o wartości historyczno – kulturowej, oznaczonej na rysunku planu,
  - b) ustala się obowiązek zachowania wyglądu zewnętrznego zabudowy o wartości historyczno - kulturowej w zakresie: gabarytu, kształtu i pokrycia dachu oraz kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 6, lit. b,
  - b) linie zabudowy dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu – zgodnie ze stanem istniejącym,
  - c) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów budowlanych bez zwiększania ich powierzchni użytkowej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 8 kondygnacji nadziemnych, nie więcej, niż 25 m ponad poziom terenu,
  - e) dachy płaskie, bądź spadowe o nachyleniu do 20° z dopuszczeniem indywidualnych, nietypowych elementów przekryć typu: kopuła, przekrycia łupinowe,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - g) nakaz zachowania min. 20% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego,
  - h) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania:
    - 20 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

- 25 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 100 zatrudnionych w obiektach o funkcji magazynowej bądź zakładach produkcyjnych,
  - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- i) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w postaci stojaków, przechowalni lub wiat rowerowych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna z przyległych ulic dojazdowych i lokalnych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, na warunkach zarządcy drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci – na warunkach gestora sieci, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. b niniejszego paragrafu,
  - b) dopuszcza się: retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) bądź odprowadzenie do Strugi Toruńskiej wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, a do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie do Strugi Toruńskiej pozostałych wód opadowych i roztopowych, z obowiązkiem uprzedniego podczyszczenia,
  - c) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z istniejących lub projektowanych sieci (lub urządzeń elektroenergetycznych) – na warunkach gestora sieci,
  - d) zaopatrzenie w energię cieplną - z sieci ciepłowniczej, na warunkach gestora sieci, lub z urządzeń indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii nisko emisyjnych lub bez emisyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
  - f) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - na warunkach gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) 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 terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **48.09-U/MN1** do **48.09- U/MN3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: usługi nie powodujące na przyległych terenach o funkcji mieszkaniowej, przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i hałasu, istniejąca zabudowa mieszkaniowa,
  - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna integralnie związana z prowadzoną działalnością gospodarczą, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,

- b) zakaz lokalizacji działalności związanych z gospodarką odpadami nie pochodzącymi z własnej produkcji,
  - c) zakaz składowania na otwartej przestrzeni - w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej od strony przylegającej drogi zbiorczej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 6, lit. b,
  - b) linie zabudowy dla zabudowy istniejącej, częściowo lub w całości wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu – zgodnie ze stanem istniejącym,
  - c) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej niezwiązanej z prowadzoną działalnością gospodarczą dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych bez zwiększania ich powierzchni użytkowej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej, niż 8 m ponad poziom terenu,
  - e) dachy płaskie, bądź spadowe o nachyleniu do 40°,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - g) nakaz zachowania min. 30% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego,
  - h) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania:
    - 20 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie dla nowej zabudowy,
    - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie dla zabudowy istniejącej,
  - i) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w postaci stojaków, przechowalni lub wiat rowerowych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic dojazdowych, lokalnych i zbiorczych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, na warunkach zarządcy drogi, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. b,
  - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działki nr 48/7 położonej w obrębie 49 z ulic dojazdowych, lokalnych lub zbiorczych poprzez służebność drogową ustanowioną na działkach przyległych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci – na warunkach gestora sieci, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. b niniejszego paragrafu,

- b) dopuszcza się: retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) bądź odprowadzenie do Strugi Toruńskiej wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, a do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie do Strugi Toruńskiej pozostałych wód opadowych i roztopowych, z obowiązkiem uprzedniego podczyszczenia,
  - c) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z istniejących lub projektowanych sieci (lub urządzeń elektroenergetycznych) – na warunkach gestora sieci,
  - d) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci ciepłowniczej, na warunkach gestora sieci, lub z urządzeń indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii nisko emisyjnych lub bez emisyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
  - f) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - na warunkach gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) 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 terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **48.09-MN1** do **48.09-MN4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna,
  - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, usługi, z wyłączeniem usług handlu i gastronomii, zlokalizowane na działkach nr: 168, 172, 477 obr. 49;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - b) zakaz lokalizacji działalności związanych z gospodarką odpadami nie pochodzącymi z własnej produkcji,
  - c) zakaz składowania na otwartej przestrzeni - w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej od strony przyległej drogi zbiorczej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 6, lit. b,
  - b) linie zabudowy dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu, – zgodnie ze stanem istniejącym,
  - c) zakaz lokalizowania budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym,

- d) dopuszcza się zlokalizowanie jednego budynku mieszkalnego na każdej z działek budowlanych,
  - e) lokalizowanie nowych funkcji usługowych – wyłącznie jako lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej, niż 8 m ponad poziom terenu,
  - g) dachy płaskie bądź spadowe o nachyleniu do 40°,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - i) nakaz zachowania min. 30% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego,
  - j) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania:
    - 2 ogólnodostępne miejsca dla samochodów osobowych na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie dla nowej zabudowy,
    - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie dla zabudowy istniejącej,z obowiązkiem zapewnienia miejsc do parkowania w ramach własnej nieruchomości;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna z przyległych ulic dojazdowych i zbiorczych, na warunkach zarządcy drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci – na warunkach gestora sieci, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. b niniejszego paragrafu,
  - b) dopuszcza się: retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) bądź odprowadzenie do Strugi Toruńskiej wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, a do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie do Strugi Toruńskiej pozostałych wód opadowych i roztopowych, z obowiązkiem uprzedniego podczyszczenia,
  - c) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z istniejących lub projektowanych sieci (lub urządzeń elektroenergetycznych) – na warunkach gestora sieci,
  - d) zaopatrzenie w energię cieplną - z sieci ciepłowniczej, na warunkach gestora sieci, lub z urządzeń indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii nisko emisyjnych lub bez emisyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
  - f) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - na warunkach gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) 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 od **48.09-WS1** do **48.09-WS3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: wody śródlądowe,

- b) dopuszczalne: nie występuje potrzeba określania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ochrona istniejącego drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **48.09-WS1** do **48.09-WS3** ustala się obowiązek zachowania otwartego rowu o wartości historyczno - kulturowej,
  - b) ustala się obowiązek utrzymania cieków wodnych o wartości historyczno – kulturowej jako otwartych i drożnych na całym przebiegu,
  - c) ustala się obowiązek zachowania historycznego ukształtowania i zagospodarowania nabrzeży cieków wodnych o wartości historyczno – kulturowej wraz z drzewostanem i z innymi elementami wyposażenia, takimi jak przepusty, śluzy, mostki, itp.;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz budowy ogrodzeń;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy kubaturowej z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności związanych z poborem i uzdatnianiem wód podziemnych,
  - b) nakaz zachowania min. 70% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) zakaz przegradzania rowów,
  - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojścia i dojazdu do rowów;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach gestorów sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) 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 terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **48.09-WS/ZP1**, **48.09-WS/ZP2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: wody śródlądowe, zieleń parkowa,
  - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, drogi rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ochrona istniejącego drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się obowiązek zachowania historycznego przebiegu Strugi Toruńskiej z zastrzeżeniem pkt 6.;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - dostęp ogólny;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy kubaturowej z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, mostków, kładek, oraz z wyłączeniem budowy łącznika pomiędzy obiektami położonymi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **48.09-U1** i **48.09-U3**,
  - b) dopuszcza się regulację brzegów oraz częściowe przekrycie cieku wodnego Strugi Toruńskiej w celu utworzenia połączenia funkcjonalnego i przestrzennego terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **48.09-U1** i **48.09-U3**,
  - c) nakaz zachowania min. 70% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
  - b) obowiązek zapewnienia przez właścicieli przyległych nieruchomości dostępu do powierzchniowych wód publicznych na warunkach określonych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach gestorów sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) 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 **48.09-ZD1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: ogrody działkowe,
  - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) ogrodzenia wyłącznie w formie ażurowej,
  - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – obsługa komunikacyjna z przyległych ulic dojazdowych i lokalnych, na warunkach zarządcy drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci – na warunkach gestora sieci, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. b niniejszego paragrafu,
  - b) dopuszcza się: retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) bądź odprowadzenie do Strugi Toruńskiej wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, a do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie do Strugi Toruńskiej pozostałych wód opadowych i roztopowych, z obowiązkiem uprzedniego podczyszczenia,
  - c) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z istniejących lub projektowanych sieci (lub urządzeń elektroenergetycznych) – na warunkach gestora sieci,
  - d) zaopatrzenie w energię cieplną - z sieci ciepłowniczej, na warunkach gestora sieci, lub z urządzeń indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii nisko emisyjnych lub bez emisyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
  - f) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - na warunkach gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) 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: od **48.09-KS1** do **48.09-KS2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady ochrony środowiska - nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej w nieutwardzonej części terenów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy kubaturowej z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej,
  - d) nakaz zachowania min. 10% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa z przyległej ulicy lokalnej;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach gestorów sieci;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§15.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **48.09-KD(GP)1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: komunikacja – droga publiczna – ulica główna ruchu przyspieszonego,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (za wyjątkiem kiosków połączonych z wiatami przystankowymi);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości komunikacyjne pochodzące z drogi na sąsiednie tereny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -ustala się obowiązek skanalizowania i zachowania drożności rowu odwadniającego o wartości historyczno – kulturowej, stanowiącego przedłużenie rowu położonego w granicach terenu oznaczonego symbolem **48.09-WS1**;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej – w pasach oddzielających drogę od przyległych terenów,
  - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój dwu jezdniowy, minimalna szerokość jezdni 7 m,
  - c) chodniki,
  - d) obustronne drogi rowerowe bądź ciągi pieszo - rowerowe,
  - e) zieleń urządzona,
  - f) nakaz skanalizowania;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) skrzyżowanie z ulicą **48.09-KD(Z)1**,
  - b) zakaz obsługi terenów przyległych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach gestorów sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§16.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **48.09-KD(Z)1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: komunikacja – droga publiczna – ulica zbiorcza,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (za wyjątkiem kiosków połączonych z wiatami przystankowymi);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości komunikacyjne pochodzące z drogi na sąsiednie tereny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) obowiązek wprowadzenia zieleni urzędzonej – w pasach oddzielających drogę od przyległych terenów,
  - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój jedno jezdniowy,
  - c) chodniki,
  - d) infrastruktura rowerowa;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) skrzyżowania z ulicami dojazdowymi, lokalnymi, zbiorczymi i z ulicą główną,
  - b) obsługa terenów przyległych, na warunkach zarządcy drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach gestorów sieci;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza 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: od **48.09-KD(L)1** do **48.09-KD(L)3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: komunikacja – droga publiczna – ulica lokalna,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (za wyjątkiem kiosków połączonych z wiatami przystankowymi);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości komunikacyjne pochodzące z drogi na sąsiednie tereny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **48.09-KD(L)1** ustala się obowiązek utrzymania historycznego przebiegu ul. Dworcowej
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **48.09-KD(L)3** ustala się obowiązek skanalizowania i zachowania drożności rowu odwadniającego o wartości historyczno – kulturowej, stanowiącego przedłużenie rowu położonego w granicach terenów oznaczonych symbolami: **48.09-WS1**, **48.09-WS2** i **48.09-WS3**;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój jedno jezdniowy,
  - c) chodniki,
  - d) dopuszcza się realizację drogi rowerowej;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa terenów przyległych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach gestorów sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§18.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **48.09-KD(D)1** - **48.09-KD(D)11**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: komunikacja – droga publiczna – ulica dojazdowa,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości komunikacyjne pochodzące z drogi na sąsiednie tereny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **48.09-KD(D)7** ustala się obowiązek skanalizowania i zachowania drożności rowu odwadniającego o wartości historyczno – kulturowej, stanowiącego przedłużenie rowu położonego w granicach terenów oznaczonych symbolami: **48.09-WS1**, **48.09-WS2** i **48.09-WS3**;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój jedno jezdniowy,
  - c) chodniki,
  - d) dopuszcza się realizację ulic w formie pieszo jezdni, bez wydzielonych chodników;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa terenów przyległych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach gestorów sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§19.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **48.09-KW1** do **48.09-KW3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: komunikacja – droga wewnętrzna,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości komunikacyjne pochodzące z drogi na sąsiednie tereny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się realizację ulic w formie pieszo jezdni, bez wydzielonych chodników;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa terenów przyległych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach gestorów sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

### Rozdział 3 Przepisy końcowe

**§20.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

**§21.1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 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

Marian Frąckiewicz