

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia

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 ze zm.¹) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), 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:

- 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.),
- 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.),
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730 i poz. 1009.

- 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, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
 - a) poz. 1 – liczba – oznacza numer planu miejscowego,
 - b) poz. 2 – liczba – oznacza numer jednostki przestrzennej ustaleń studium,
 - c) poz. 3 – symbol literowy – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu,
 - d) poz. 4 – liczba – oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 5) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
- 6) wysokich walorach architektonicznych – należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno-budowlane charakteryzujące się:
 - a) indywidualną formą stylistyczną bryły budynku i wysoką jakością materiałów wykończeniowych,
 - b) 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.;
- 7) 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.);
- 8) 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;
- 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 oraz obiektów tymczasowych dla potrzeb imprez okolicznościowych lub sezonowych;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;
- 11) ochronie istniejącej zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć obowiązek zachowania i wkomponowania istniejącego zadrzewienia w zagospodarowanie terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) 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 spalaniem zwłok;
- 13) 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;

14) zrównoważonym gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi – należy przez to rozumieć:

- a) 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,
- b) obniżenie stopnia szczelności powierzchni odwadnianych poprzez stosowanie w zagospodarowaniu terenu nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych,
- c) 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 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:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową, wbudowane w parter obiektów przeznaczenia podstawowego, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się zabudowę przy granicy działki budowlanej
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) 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:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 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 5m,
 - dla urządzeń i instalacji umieszczanych na dachach budynków – 3 m licząc od najwyższego punktu dachu,
 - dla pozostałych obiektów – 12 m,
 - c) 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,
 - d) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, położonych na obszarze działki nr 726 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,
 - e) 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,
 - f) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 25°,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 30% powierzchni działki budowlanej,

- h) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,061 - 1,0,
- i) nakaz zachowania min. 30% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
- j) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika: 1 miejsce / 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej oraz 1,2 miejsca / 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
- k) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania - jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
- l) sposób realizacji miejsc do parkowania – w garażach, w tym zbiorowych lub naziemne,
- m) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakaz realizacji min. 10% miejsc do parkowania jako naziemnych;
- 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 – obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) 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,
 - c) 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,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub/i urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię ciepłą – 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,
 - f) zaopatrzenie w gaz z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§10. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **141.20-MW1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) 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:
 - a) na terenie działki nr 669 ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako samodzielnej funkcji lub łącznie z przeznaczeniem podstawowym, w dowolnych proporcjach,

- b) dla budynków mieszkalnych maksymalna długość elewacji równoległej do ul. Zdrójkowskiego – 40 m.,
 - c) zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza,
 - d) dopuszcza się zabudowę przy granicy działki budowlanej,
 - e) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - f) zakaz lokalizacji wolno stojących garaży indywidualnych, z wyłączeniem garaży związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) 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:
- a) 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,
 - b) 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:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 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,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla mieszkaniowej budynków mieszkalnych – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5m,
 - dla urządzeń i instalacji umieszczanych na dachach budynków – 3 m licząc od najwyższego punktu dachu,
 - dla pozostałych obiektów – 12 m,
 - d) minimalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne,
 - e) nachylenie połaci dachowych od 30° do 45°,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,1-1,6,
 - h) nakaz zachowania min. 25% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
 - i) 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,
 - j) 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,

- k) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania - jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
- l) sposób realizacji miejsc do parkowania – w garażach zbiorowych lub naziemne,
- m) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakaz realizacji min. 10% miejsc do parkowania jako naziemnych;
- 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 – obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) 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,
 - c) 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,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub/i urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię ciepłą – 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,
 - f) zaopatrzenie w gaz z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§11. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **141.20-U1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową,
 - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, parkingi, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) zakaz lokalizacji wolno stojących garaży indywidualnych,
 - c) 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:
 - a) 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,
- b) 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:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 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,
 - c) 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,
 - d) minimalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne,
 - e) maksymalne nachylenie połaci dachowych od 30° do 45°,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1-1,6,
 - h) nakaz zachowania min. 25% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
 - i) 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,
 - j) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
 - 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
 - k) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania - jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
 - l) sposób realizacji miejsc do parkowania – w garażach zbiorowych lub naziemne;
- 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 – obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) 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,
 - c) 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,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub/i urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) zaopatrzenie w energię ciepłą – 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,
 - f) zaopatrzenie w gaz z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§12. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **141.20-KD(L)1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren komunikacji – droga publiczna – ulica lokalna,
 - b) 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:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny przekrój uliczny – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu – 1x2;
- 8) granice i sposób 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:
 - a) podstawowe: teren komunikacji – droga publiczna – ulica lokalna,
 - b) 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:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,

- b) minimalny przekrój uliczny – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu – 1x2
- 8) granice i sposób 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%.

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:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) 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:
 - a) dopuszcza się zabudowę przy granicy działki budowlanej
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) 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:
 - a) 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,
 - b) nakaz zachowania podziału stolarki okiennej zgodnie z historycznym,
 - c) zakaz ocieplania elewacji budynków o wartości historyczno-kulturowej,
 - d) dopuszczalna kolorystyka elewacji tynkowanych – monochromatyczna w odcieniach szarości;
 - e) 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 określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizacje zabudowy gospodarczo-garażowej poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 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,
- d) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne,
- e) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 25°,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. g,
- g) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy garażowej i gospodarczej: 120 m.kw. dla każdej z działek budowlanych,
- h) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1-1,6,
- i) nakaz zachowania min. 30% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
- j) 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,
- k) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
 - 1 miejsce / 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej usług,
- l) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania - jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
- m) sposób realizacji miejsc do parkowania – w garażach zbiorowych lub naziemne;
- 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 – obsługa komunikacyjna z przyległej drogi lokalnej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) 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,
 - c) 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,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub/i urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) 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,
 - f) zaopatrzenie w gaz z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

Rozdział 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