

UCHWAŁA Nr 132/11
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia 30 czerwca 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Kozacką, ul. Grudziądzką, ul. Żwirki i Wigury a ul. Lotników oraz części terenu przyległego do ul. Grudziądzkiej na odcinku pomiędzy ul. Żwirki i Wigury a projektowaną trasą średnicową w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami¹) 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 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami²), 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 terenu położonego pomiędzy ul. Kozacką, ul. Grudziądzką, ul. Żwirki i Wigury a ul. Lotników oraz części terenu przyległego do ul. Grudziądzkiej na odcinku pomiędzy ul. Żwirki i Wigury a projektowaną trasą średnicową w Toruniu, będący w części zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla „Kozackie Góry” w Toruniu (uchwała Rady Miasta Torunia nr 681/2001 z dnia 18.01.2001r. - Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 27, poz. 460) – zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, jest:

- 1) 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 – stanowiące 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

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159.

² Zmiany wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675.

finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w realizacji ustaleń planu winno stać się dominującą formą wykorzystywania 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, miejsca postojowe, place pod śmietniki itp., o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczeń (niekolidujących z przeznaczeniem podstawowym obowiązującym na danym terenie), które poszerzają i wzbogacają podstawowe funkcje terenu;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony literami i cyframi;
- 4) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
 - a) poz. 1 – liczba – oznacza kolejny numer planu,
 - b) poz. 2 – liczba – oznacza numer arabski jednostki przestrzennej (odpowiadający numerowi rzymskiemu jednostki ustaleń studium),
 - c) poz. 3 – zestaw literowy – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu,
 - d) poz. 4 – liczba – oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku lub w ustaleniach planu, na której mogą być realizowane ściany części naziemnych budynku z zakazem jej przekraczania (zakaz nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, zadaszenie nad wejściem, balkon, schody zewnętrzne, itp.) w kierunku terenów sąsiednich wydzielonych liniami rozgraniczającymi, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 6) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew i krzewów oraz zieleni niskiej (trawniki i kwietniki), ukształtowane funkcjonalnie i plastycznie;
- 7) **drogach wewnętrznych** - należy przez to rozumieć wydzielone geodezyjnie działki, umożliwiające skomunikowanie terenów (działek) z drogą publiczną - udostępnione dla ruchu pieszego i samochodowego na określonych przez właściciela lub zarządcę warunkach;
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia, wynosi nie mniej niż 45% poszczególnych segmentów ogrodzenia, tzn. powierzchni zawartej pomiędzy osiami podpór. Za ogrodzenie ażurowe uznaje się również ogrodzenie w formie żywopłotu;
- 9) **nośnikach reklamowych (reklamie)** – należy przez to rozumieć nośniki informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami. Na terenach dróg publicznych pojęcie to nie dotyczy nośników reklamowych umieszczonych w polu widzenia użytkowników drogi, będących znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakami informacyjnymi o obiektach użyteczności publicznej ustawianymi przez gminę. Na terenach o innym, niż drogi publiczne, przeznaczeniu – pojęcie to nie dotyczy tablic informacyjnych

zawierających informacje o funkcji i zakresie działalności prowadzonej w obrębie terenu;

- 10) **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 dla potrzeb imprez okolicznościowych lub sezonowych;
- 11) **minimalnym wskaźniku miejsc postojowych** – należy przez to rozumieć obowiązek realizacji minimalnej ilości miejsc postojowych, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego – obliczonej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika;
- 12) **podziałach działek wynikających z regulacji stanu prawnego** - należy przez to rozumieć wszelkie podziały, których celem nie jest wydzielenie nowych działek budowlanych lecz poprawa ich geometrycznego kształtu;
- 13) **rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym** - 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.;
- 14) **działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych na terenach przyległych** - należy przez to rozumieć usługi o uciążliwym charakterze, których prowadzenie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak np.: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie dużych ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego, itp.;
- 15) **funkcji mieszkaniowej integralnie związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą** - należy przez to rozumieć lokal lub dom mieszkalny właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (jeśli działalność wymaga całodobowego nadzoru) - na działce wspólnej z obiektem o określonym przeznaczeniu podstawowym;
- 16) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z aktów prawa miejscowego wydanych przez organy administracji samorządowej lub rządowej, a także wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm, przepisów szczególnych i odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33.07-U1** ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: tereny zabudowy usługowej z zakresu: administracji, handlu detalicznego o pow. sprzedaży do 2000 m² (z wyłączeniem stacji paliw), gastronomii, kultury, obsługi turystyki (np. hotel), innych usług dla ludności (np. poradnie medyczne), itp.,
 - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym - dotyczy elewacji od strony ulic: Grudziądzkiej oraz Kozackiej,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych na terenach przyległych;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) w przypadku grodzienia - nakaz zastosowania ogrodzeń ażurowych od strony dróg publicznych,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na ogrodzeniach;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, oraz obiektów małej architektury) - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy części istniejących budynków położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu a nieprzekraczalną linią zabudowy z zastrzeżeniem lit c,
 - c) dopuszcza się remonty istniejących budynków,
 - d) minimalna wysokość budynków 2 kondygnacje nadziemne, maksymalna wysokość budynków 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 25 m ponad poziom terenu,
 - e) nachylenie połąci dachowych - do 45°,
 - f) maksymalny procent powierzchni zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:
 - 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - h) nakaz zachowania min. 15% powierzchni działek budowlanych jako biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem: ustalenie nie dotyczy działek nr: 548/2, 548/1, 550/2 w przypadku utrzymania istniejącej zabudowy i istniejącego zagospodarowania terenu,
 - i) dla dopuszczonych dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość - 6 m,
 - j) dopuszcza się zmianę przebiegu lub skanalizowanie istniejących cieków wodnych z zakazem ich likwidacji;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, wynikające z dokumentacji rejestracyjnej lotniska - dopuszczalna maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m., a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza - wysokość ta powinna być pomniejszona zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m²,

- b) dopuszcza się podziały wynikające z regulacji stanu prawnego oraz scalenia wydzielonych nieruchomości celem utworzenia większej działki budowlanej,
 - c) dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna działek nr: 548/2, 548/1, 550/2 poprzez zjazdy z jezdni ul. Kozackiej z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) dopuszcza się wjazd na działki nr 550/2 i 548/1 na zasadzie prawoskrętu z zachodniej jezdni ul. Grudziądzkiej w miejscu oznaczonym na rysunku planu - na warunkach wydanych przez zarządcę drogi,
 - c) dla pozostałej części terenu obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 33.07-KD(D)1, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 33.07-KDx1 - na warunkach wydanych przez zarządcę drogi,
 - e) obowiązek ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg i parkingów (poprzez urządzenia podczyszczające) do systemu kanalizacji deszczowej lub do gruntu, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych,
 - d) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
 - e) w przypadku lokalizowania nowych sieci ciepłowniczych należy przewidzieć dla nich pasy eksploatacyjno-remontowe, dostępne dla ekip techniczno-remontowych, obejmujące teren nad przebiegiem projektowanych sieci ciepłowniczych oraz pasy o szerokości minimum 3 m z obu stron sieci, bez zabudowy, zadrzewień i małej architektury,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - g) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - h) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego rzeczowo gestora,
 - i) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) dla działek nr 548/2, 548/1, 550/2 - nie występuje potrzeba określania,
 - b) dla pozostałej części terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie, z zastrzeżeniem: zakaz zmiany

- użytkowania altan w obrębie istniejących ogrodów działkowych na funkcje mieszkaniowe całoroczne;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych 0%.

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33.07-U2** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy usługowej z zakresu: administracji, handlu detalicznego o pow. sprzedaży do 2000 m² (z wyłączeniem stacji paliw), gastronomii, kultury, obsługi turystyki (np. hotel), innych usług dla ludności (np. poradnie medyczne), itp.,
 - b) dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa wyłącznie jako integralnie związana z prowadzoną działalnością usługową, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie od strony drogi oznaczonej symbolem 33.07-KD(D)1 i na kondygnacjach powyżej parteru od strony ul. Żwirki i Wigury, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym - dotyczy elewacji od strony ulic: Grudziądzkiej oraz Żwirki i Wigury,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych na terenach przyległych,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) w przypadku grodzienia - nakaz zastosowania ogrodzeń ażurowych od strony dróg publicznych,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na ogrodzeniach;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, oraz obiektów małej architektury) - zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) dopuszcza się remonty istniejących budynków z wyłączeniem budynków położonych na działce nr 608,
 - c) minimalna wysokość budynków 2 kondygnacje nadziemne, maksymalna wysokość budynków 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 25 m ponad poziom terenu,
 - d) lokalizacja dopuszczonej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem - wschodnia granica lokalizacji dopuszczonej jest tożsama z nieprzekraczalną linią zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - e) nachylenie połaci dachowych - do 45^o,
 - f) maksymalny procent powierzchni zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:
 - 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,

- 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - h) nakaz zachowania min. 15% powierzchni działek budowlanych jako biologicznie czynnej,
 - i) dla dopuszczonych dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość - 6 m,
 - j) dopuszcza się zmianę przebiegu lub skanalizowanie istniejących cieków wodnych z zakazem ich likwidacji;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, wynikające z dokumentacji rejestracyjnej lotniska - dopuszczalna maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m., a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza - wysokość ta powinna być pomniejszona zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m²,
 - b) dopuszcza się podziały wynikające z regulacji stanu prawnego oraz scalenia wydzielonych nieruchomości celem utworzenia większej działki budowlanej,
 - c) dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 33.07-KD(D)1 z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej poprzez publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 33.07-KDx1 oraz poprzez istniejący zjazd z ul. Żwirki i Wigury - na warunkach wydanych przez zarządcę drogi,
 - b) obowiązek ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg i parkingów (poprzez urządzenia podczyszczające) do systemu kanalizacji deszczowej lub do gruntu, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych,
 - d) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
 - e) w przypadku lokalizowania nowych sieci ciepłowniczych należy przewidzieć dla nich pasy eksploatacyjno-remontowe, dostępne dla ekip techniczno-remontowych, obejmujące teren nad przebiegiem projektowanych sieci ciepłowniczych oraz pasy o szerokości minimum 3 m z obu stron sieci, bez zabudowy, zadrzewień i małej architektury,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,

- g) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - h) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego rzeczowo gestora,
 - i) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych 0%.

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33.07-MW1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - jako adaptacja funkcji istniejącej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nośników reklamowych,
 - b) w przypadku grodzienia - nakaz zastosowania ogrodzeń ażurowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 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 zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczalna wysokość budynków - 3 kondygnacje + poddasze użytkowe w przypadku dachu stromego,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 45°,
 - d) maksymalny procent powierzchni zabudowy - 46% dla działki 587/1 i 20% dla pozostałej części terenu,
 - e) minimalny wskaźnik miejsc postojowych - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - f) nakaz zachowania min. 15% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, wynikające z dokumentacji rejestracyjnej lotniska - dopuszczalna maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m., a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza - wysokość ta powinna być pomniejszona zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 33.07-KD(D)1 w tym również poprzez publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 33.07-KDx2;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg i parkingów (poprzez urządzenia podczyszczające) do systemu kanalizacji deszczowej lub do gruntu, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
 - e) w przypadku lokalizowania nowych sieci ciepłowniczych należy przewidzieć dla nich pasy eksploatacyjno-remontowe, dostępne dla ekip techniczno-remontowych, obejmujące teren nad przebiegiem projektowanych sieci ciepłowniczych oraz pasy o szerokości minimum 3 m z obu stron sieci, bez zabudowy, zadrzewień i małej architektury,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - g) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących i projektowanych sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - h) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego rzeczowo gestora,
 - i) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%, a dla gruntów wykupywanych przez gminę na cele publiczne - 0%.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33.07-ZD1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren ogrodów działkowych,
 - b) dopuszczalne: zielen urządzona, otwarte ciek i zbiorniki wodne, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, miejsca postojowe wyłącznie dla potrzeb przeznaczenia podstawowego, obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz zastosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówki,
 - b) zakaz zmiany sposobu użytkowania istniejących altan na funkcje mieszkaniowe całoroczne,

- c) dopuszcza się przebudowę istniejących altan w celu poprawy ich walorów architektonicznych i funkcjonalnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 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) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m,
 - b) dachy dowolne,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy altan 25 m²,
 - d) nakaz zachowania minimum 70% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego,
 - e) minimalny wskaźnik miejsc postojowych - jedno miejsce na 5 ogrodów,
 - f) nakaz zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych
 - g) dopuszcza się zmianę przebiegu lub skanalizowanie istniejących cieków wodnych z zakazem ich likwidacji;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, wynikające z dokumentacji rejestracyjnej lotniska - dopuszczalna maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m., a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza - wysokość ta powinna być pomniejszona zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dla potrzeb obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KL 2 (ul. Lotników) oraz 33.07-KD(D)1,
 - b) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez wyznaczenie - w porozumieniu z gestorami sieci - pasów eksploatacyjno-remontowych bez zabudowy, zadrzewień i małej architektury, dostępnych dla ekip techniczno-remontowych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - d) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego rzeczowo gestora;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;

- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33.07-KD(G)1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczna droga główna - część przeznaczona pod poszerzenie istniejącego pasa drogowego ul. Grudziądzkiej,
 - b) dopuszczalne: miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 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 – zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 6) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w przypadkach pozytywnych wyników analizy bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, wynikające z dokumentacji rejestracyjnej lotniska - dopuszczalna maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m., a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza - wysokość ta powinna być pomniejszona zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba o określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - zakaz obsługi komunikacyjnej nieruchomości przyległych z wyjątkiem obsługi poprzez zjazd w miejscu określonym na rysunku planu - na warunkach wydanych przez zarządcę drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., itp. - na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba o określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33.07-KD(D)1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczna droga dojazdowa,
 - b) dopuszczalne: miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym przepompownia ścieków sanitarnych;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 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 – zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 6) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny przekrój uliczny - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - c) minimalna szerokość jezdni - 5,5 m,
 - d) chodnik lub chodniki - minimalna szerokość 1,5 m,
 - e) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w przypadkach pozytywnych wyników analizy bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, wynikające z dokumentacji rejestracyjnej lotniska - dopuszczalna maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m., a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza - wysokość ta powinna być pomniejszona zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba o określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - obsługa komunikacyjna nieruchomości przyległych na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., itp. - na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - b) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków sanitarnych - na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów, z zastrzeżeniem: zakaz zmiany użytkowania altan w obrębie istniejących ogrodów działkowych na funkcje mieszkaniowe całoroczne;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **33.07-KDx1**, **33.07-KDx2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszo-jezdny,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 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 – zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 6) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój jednoprzestrzenny,
 - c) dopuszcza się nawierzchnie przepuszczalne z zastosowaniem materiałów nie stwarzających zagrożenia dla gleby i wód;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, wynikające z dokumentacji rejestracyjnej lotniska - dopuszczalna maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m., a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza - wysokość ta powinna być pomniejszona zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości przyległych na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) dopuszcza się wjazd z zachodniej jezdni ul. Grudziądzkiej na zasadzie prawoskrętu w miejscu oznaczonym na rysunku planu - na warunkach wydanych przez zarządcę drogi,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu, np. oświetlenie, hydranty p.poż., itp. - na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 12. 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 Torunia.

Przewodniczący
Rady Miasta Torunia
/-/Marian Frąckiewicz