

UCHWAŁA NR 362/12
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia 19 lipca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Przelot 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) 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 zm.¹), po stwierdzeniu, że nie naruszone zostały ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” (uchwała Nr 1032/06 Rady Miasta Torunia z dnia 18 maja 2006r.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Przelot w Toruniu - zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Grębocin Nad Strugą - B” (uchwała Nr 407/08 Rady Miasta Torunia z dnia 2 października 2008r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 147, poz. 2246), dla terenu oznaczonego symbolem 6.14-U3.

§ 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. Rozstrzygnięcia o sposobie:

- 1) rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu - stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
- 2) realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w 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, ogrodzenia, miejsca postojowe, place pod śmietniki, elementy małej architektury, zieleń urządzona, zbiorniki na paliwa grzewcze, zbiorniki przeciwpożarowe itp., o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone 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, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012r., poz. 567.

- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu, w tym w szczególności przeznaczenia dopuszczalne określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem terenu;
- 4) **symbolu terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
 - a) poz. 1 - liczba - oznacza 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) **drogach wewnętrznych** - należy przez to rozumieć wydzielone geodezyjnie działki, umożliwiające skomunikowanie terenów i działek z drogą publiczną - udostępnione dla ruchu pieszego i samochodowego na określonych przez właściciela lub zarządcę warunkach;
- 6) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz obiekty im towarzyszące nie związane bezpośrednio z obsługą terenu o określonym przeznaczeniu podstawowym;
- 7) **funkcji mieszkaniowej integralnie związanej z prowadzoną działalnością usługową** - należy przez to rozumieć tylko jeden lokal mieszkalny właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (jeśli działalność wymaga całodobowego nadzoru) - na działce wspólnej z obiektem o określonym przeznaczeniu podstawowym;
- 8) **funkcjach chronionych** - należy przez to rozumieć usługi z zakresu oświaty i wychowania związane z wielogodzinnym lub stałym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej, hospicja, itp.;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku lub w ustaleniach planu, na której mogą być zrealizowane ściany części nadziemnych budynku z zakazem jej przekraczania w kierunku terenów sąsiednich wydzielonych liniami rozgraniczającymi, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej - zakaz nie dotyczy elementów architektonicznych budynku takich jak: gzyms, okap dachu, zadaszenie nad wejściem, balkon, schody zewnętrzne, rampa dostawcza itp.;
- 10) **minimalnym wskaźniku miejsc postojowych** - należy przez to rozumieć obowiązek realizacji minimalnej ilości miejsc postojowych, lokalizowanych w granicach działki budowlanej dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku realizacji obiektów z jego zakresu), obliczanej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika;
- 11) **powierzchni użytkowej usług**, służącej obliczeniu ilości miejsc postojowych – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zamkniętych i otwartych, służących bezpośrednio do spełniania funkcji użytkowych, obejmujących:
 - a) powierzchnię zamkniętą pomieszczeń, mierzoną w świetle obrysu wewnętrznego przegród pionowych (ścian), na wszystkich kondygnacjach,
 - b) powierzchnię ograniczoną niepełnymi przegrodami.

Do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni przeznaczonych do spełniania funkcji służebnych np.: pomieszczeń socjalnych, higieniczno-sanitarnych, komunikacji ogólnodostępnej i wewnętrznej, biurowych, itp.;

- 12) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia, wynosi mniej niż 30% poszczególnych segmentów ogrodzenia, tzn. powierzchni zawartej pomiędzy osiami podpór;
- 13) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** - należy przez to rozumieć możliwość realizacji na jednej działce budowlanej budynku mieszkalnego i budynku usługowego lub jednego budynku łączącego ww. funkcje, przeznaczonych dla funkcji mieszkaniowej właścicieli i drobnych, lokalnych form aktywności gospodarczych. Lokalne formy aktywności gospodarczych nie mogą wywoływać niekorzystnych dla otoczenia natężeń ruchu związanego np. z transportem towarów, znacznego zapotrzebowania na media komunalne, odprowadzania agresywnych ścieków i wytwarzania niebezpiecznych odpadów;
- 14) **wysokich walorach estetycznych** – należy przez to rozumieć wymóg wysokiego poziomu estetycznego obiektu nakładany na planowany obiekt poprzez szczególne ukształtowanie jego formy, stosowanie w elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych, itp.;
- 15) **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;
- 16) **zakazie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych** - należy przez to rozumieć zakaz, który nie dotyczy obiektów budowlanych stanowiących zaplecze budowy, niezbędnych w okresie prowadzenia robót budowlanych;
- 17) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć wielopiętrową zieleń, w szczególności zimozieloną, ukształtowaną w taki sposób, aby mogła pełnić funkcję izolacji, w tym również optycznej, dla sąsiednich terenów.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

3. W planie, o którym mowa w §1 ust. 1, nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ze względu na brak takich terenów;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości – ze względu na brak potrzeby scalania.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 4. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **58.14-MN/U1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna,

- c) wyklucza się lokalizację:
 - stacji demontażu pojazdów, sprzętu gospodarstwa domowego, komputerów, itp. i przetwarzania odpadów powstałych z tego demontażu,
 - obiektów, urządzeń i instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz ze składowaniem, zbieraniem i przeładunkiem odpadów (np. złomowiska) z wyłączeniem gospodarki odpadami powstałymi w trakcie działalności, prowadzonej w ramach przeznaczenia podstawowego terenu,
 - instalacji i usług funeralnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych, zakaz nie dotyczy urządzeń reklamowych w postaci szyldów oraz tablic informacyjnych związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w obrębie działki lub terenu inwestycji, z zastrzeżeniem: wyklucza się stosowanie reklam świetlnych i neonów,
 - c) nakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony dróg publicznych (ul. Przelot i ul. Ciekawej), a w przypadku lokalizacji funkcji usługowej w odrębnym budynku – nakaz jego lokalizacji w tylnej części działki budowlanej od strony terenów oznaczonych symbolami: 58.14-U1 i 58.14-KD(D)2,
 - d) możliwość lokalizacji na działce budowlanej 1 budynku gospodarczego oraz 1 garażu jedno- lub wielostanowiskowego wyłącznie dla potrzeb właściciela działki,
 - e) dopuszcza się łączenie w jednym budynku funkcji gospodarczych i garażu,
 - f) elewacje projektowanych budynków eksponowane od strony dróg publicznych o wysokich walorach estetycznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, (nie dotyczy infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury),
 - b) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10,5 m nad poziomem terenu,
 - c) kształt dachu - dowolny,
 - d) nakaz zachowania min. 35% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
 - e) minimalny wskaźnik miejsc postojowych: 1 miejsce na 1 mieszkanie, 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m², z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 30,0m, z zastrzeżeniem lit. d,
 - c) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy Przelot i ulicy Ciekawej (położonych poza granicą obszaru objętego planem) - 90°; z wyłączeniem działek budowlanych wydzielanych w rejonie skrzyżowania ulic: Przelot i Ciekawej z zastrzeżeniem lit. d,

- d) ustalenia, o których mowa w lit. a, lit. b i lit. c, nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dla której dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych na warunkach wydanych przez zarządcę drogi;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci, z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) dopuszcza się: retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych (niewymagających podczyszczenia),
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - d) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej, na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - e) zaopatrzenie w energię cieplną - z sieci ciepłowniczej, na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii bezemisyjnych lub niskoemisyjnych,
 - f) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych - modernizacja, przebudowa i budowa infrastruktury technicznej, w uzgodnieniu i na warunkach wydanych przez gestorów sieci;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych - w wysokości 0%.

§ 5. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **58.14-U1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: tereny usług,
 - b) dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością usługową, składy, magazyny, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne,
 - c) wyklucza się lokalizację:
 - stacji demontażu pojazdów, sprzętu gospodarstwa domowego, komputerów, itp. i przetwarzania odpadów powstałych z tego demontażu,
 - obiektów, urządzeń i instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz ze składowaniem, zbieraniem i przeładunkiem odpadów (np. złomowiska), z wyłączeniem gospodarki odpadami powstałymi w trakcie działalności usługowej i produkcyjnej, prowadzonej w ramach przeznaczenia podstawowego terenu,
 - instalacji związanych z usługami funeralnymi,
 - funkcji chronionych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, zakaz nie dotyczy obiektów tymczasowych związanych z imprezami okolicznościowymi lub sezonowymi (np. kiermasze, wystawy, itp.),
 - b) zakaz ogrodzeń pełnych,
 - c) elewacje projektowanych budynków eksponowane od strony dróg publicznych o wysokich walorach estetycznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
 - b) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2,0 m od strony terenu oznaczonego symbolem 58.14-MN/U1,
 - c) dla otwartych placów składowych - nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2,0 m;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury),
 - b) maksymalna wysokość budynków - 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,5 m nad poziomem terenu,
 - c) nachylenie połaci dachu - dowolne,
 - d) nakaz zachowania min. 25% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
 - e) minimalny wskaźnik miejsc postojowych: 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, 30 miejsc na 100 zatrudnionych, 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - f) dla dopuszczonych dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość – 10,0 m;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m², z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 30,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) ustalenia, o których mowa w: lit. a i lit. b, nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna z jezdni przyległych dróg publicznych, na warunkach wydanych przez zarządcę drogi,
 - b) obowiązek zagospodarowania terenu i sytuowania obiektów w pobliżu skarpy zgodnie z przepisami dotyczącymi geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych (niewymagających podczyszczenia),

- c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - d) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej, na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - e) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci ciepłowniczej, na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii bezemisyjnych lub niskoemisyjnych,
 - f) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych - modernizacja, przebudowa i budowa infrastruktury technicznej, w uzgodnieniu i na warunkach wydanych przez gestorów sieci;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych w wysokości 0%.

§ 6. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **58.14-U2**- ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: tereny usług,
 - b) dopuszczalne: produkcja, składy, magazyny, funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością usługową, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne,
 - c) wyklucza się lokalizację:
 - stacji demontażu pojazdów, sprzętu gospodarstwa domowego, komputerów, itp. i przetwarzania odpadów powstałych z tego demontażu,
 - obiektów, urządzeń i instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz ze składowaniem, zbieraniem i przeładunkiem odpadów (np. złomowiska), z wyłączeniem gospodarki odpadami powstałymi w trakcie działalności usługowej i produkcyjnej, prowadzonej w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego,
 - instalacji związanych z usługami funeralnymi,
 - funkcji chronionych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, zakaz nie dotyczy obiektów tymczasowych związanych z imprezami okolicznościowymi lub sezonowymi (np. targi, kiermasze, wystawy itp.),
 - b) zakaz ogrodzeń pełnych,
 - c) elewacje projektowanych budynków eksponowane od strony dróg publicznych o wysokich walorach estetycznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
 - b) dla otwartych placów składowych i od strony zachodniej (terenu oznaczonego symbolem 6.14-ZP2, położonego poza obszarem objętym planem) oraz od strony terenu oznaczonego symbolem 58.14-MN/U1 - nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2,0 m,

- c) nakaz wprowadzenia zieleni stabilizującej skarpe a w uzasadnionych, względami bezpieczeństwa stateczności skarpy, przypadkach - zastosowanie dodatkowo odpowiednich zabezpieczeń technicznych,
 - d) nakaz zastosowania odpowiednich zabezpieczeń technicznych podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz prac związanych z zagospodarowaniem terenu w rejonie skarpy,
 - e) sytuowanie obiektów w rejonie skarpy zgodnie z przepisami dotyczącymi geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
 - f) nakaz ograniczenia niwelacji terenu do niezbędnego minimum;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz obiektów dozoru o powierzchni zabudowy mniejszej niż 35,0 m²), z zastrzeżeniem pkt 9 lit. b,
 - b) maksymalna wysokość budynków - 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,5 m nad poziomem terenu,
 - c) nachylenie połaci dachu - dowolne,
 - d) nakaz zachowania min. 20% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
 - e) minimalny wskaźnik miejsc postojowych: 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, 30 miejsc na 100 zatrudnionych, 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m², z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) ustalenie, o którym mowa w lit. a, nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dla której dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni niezbędnej dla jej prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna z jezdni drogi publicznej oznaczonej symbolem 58.14-KD(D)1, na warunkach wydanych przez zarządcę drogi,
 - b) dla istniejącego przewodu tłoczego kanalizacji sanitarnej - nakaz zachowania pasa technicznego o szerokości po 1,5 m od osi kanału oraz nakaz odsunięcia projektowanych budynków na odległość po 3,0 m od osi kanału z możliwością przełożenia sieci na warunkach i w uzgodnieniu z jej zarządcą;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączenie), zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych (niewymagających podczyszczenia),
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - d) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej, na warunkach wydanych przez gestora sieci,

- e) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci ciepłowniczej, na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii bezemisyjnych lub niskoemisyjnych,
 - f) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych - modernizacja, przebudowa i budowa infrastruktury technicznej, w uzgodnieniu i na warunkach wydanych przez gestorów sieci;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych w wysokości 0%.

§ 7. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **58.14-U3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: tereny usług,
 - b) dopuszczalne: produkcja, składy, magazyny, drogi wewnętrzne, funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością usługową, infrastruktura techniczna,
 - c) wyklucza się lokalizację:
 - stacji demontażu pojazdów, sprzętu gospodarstwa domowego, komputerów, itp. i przetwarzania odpadów powstałych z tego demontażu,
 - obiektów, urządzeń i instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz ze składowaniem, zbieraniem i przeładunkiem odpadów (np. złomowiska) z wyłączeniem gospodarki odpadami powstałymi w trakcie działalności usługowej i produkcyjnej, prowadzonej w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego terenu,
 - instalacji związanych z usługami funeralnymi,
 - funkcji chronionych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, zakaz nie dotyczy obiektów tymczasowych związanych z imprezami okolicznościowymi lub sezonowymi (np. kiermasze, wystawy itp.),
 - b) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych, zakaz nie dotyczy urządzeń reklamowych w postaci szyldów oraz tablic informacyjnych związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w obrębie działki lub terenu inwestycji,
 - c) zakaz ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych,
 - d) elewacje projektowanych budynków eksponowane od strony dróg publicznych o wysokich walorach estetycznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
 - b) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2,0 m od strony drogi publicznej (ul. Przelot położonej poza obszarem objętym planem);
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz obiektów dozoru o powierzchni zabudowy mniejszej niż 35,0 m²),
- b) maksymalna wysokość budynków - 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,5 m nad poziomem terenu,
- c) nachylenie połaci dachu - dowolne,
- d) nakaz zachowania min. 20% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
- e) minimalny wskaźnik miejsc postojowych: 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, 30 miejsc na 100 zatrudnionych, 1miejsce na 1 lokal mieszkalny,
- f) minimalna szerokość dopuszczonych dróg wewnętrznych – 10,0 m;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m²,
 - b) ustalenie, o którym mowa w lit. a, nie dotyczy działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, dla których dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna z jezdni przyległych dróg publicznych na warunkach wydanych przez zarządcę drogi;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych (niewymagających podczyszczenia),
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - d) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej, na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - e) zaopatrzenie w energię cieplną - z sieci ciepłowniczej, na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii bezemisyjnych lub niskoemisyjnych,
 - f) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych - modernizacja, przebudowa i budowa infrastruktury technicznej, w uzgodnieniu i na warunkach wydanych przez gestorów sieci;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych w wysokości 0%.

§ 8. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **58.14-KD(D)1** i **58.14-KD(D)2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny komunikacji - droga publiczna ulica dojazdowa,

- b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna o ile jej lokalizacja nie będzie zagrażać bezpieczeństwu ruchu drogowego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie występuje potrzeba określania;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nie występuje potrzeba określania;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz umieszczania wolno stojących nośników reklamowych i tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój 1x2 - ulice jednojezdniowe dwupasowe, zakończenie w formie placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość jezdni - min. 6,0 m,
 - d) dopuszcza się jednostronny chodnik;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 58.14-KD(D)1 dodatkowo:
 - przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie istniejącej infrastruktury technicznej (przewodu tłoczego kanalizacji sanitarnej),
 - podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z budową drogi publicznej i infrastruktury technicznej - nakaz zastosowania odpowiednich zabezpieczeń technicznych dla stateczności skarp wykopów,
 - dla ewentualnych skarp lub nasypów – nakaz wprowadzenia zieleni stabilizującej a w uzasadnionych, względami bezpieczeństwa ich stateczności, przypadkach - zastosowanie dodatkowo odpowiednich zabezpieczeń technicznych;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) skrzyżowania jednopoziomowe z drogami publicznymi i wewnętrznymi,
 - b) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych - modernizacja, przebudowa i budowa infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala 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: **58.14-KD(D)3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny komunikacji - droga publiczna - ulica dojazdowa, pas rezerwowany pod poszerzenie istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna o ile jej lokalizacja nie będzie zagrażać bezpieczeństwu ruchu drogowego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie występuje potrzeba określania;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nie występuje potrzeba określania;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz umieszczania wolno stojących nośników reklamowych i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie występuje potrzeba określania;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna terenów przyległych na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązek realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych,
 - b) budowa infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 11. 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
/-/Marian Frąckiewicz