

UCHWAŁA NR 449/12
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia 13 grudnia 2012r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Poznańskiej, pomiędzy ul. Parkową a ul. Środkową oraz pomiędzy terenami składowymi a ul. Młyńską w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.¹) 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.²), po stwierdzeniu, że nie naruszone zostały ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” (uchwała Nr 1031/06 RMT z dnia 18 maja 2006r.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla terenów położonych przy ul. Poznańskiej, pomiędzy ul. Parkową a ul. Środkową oraz pomiędzy terenami składowymi a ul. Młyńską w Toruniu, będący zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podgórz” w Toruniu – uchwała nr 696/98 Rady Miejskiej Torunia z 16 kwietnia 1998r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego nr 26, poz. 183 z 21 września 1998r.), zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, jest rysunek planu miejscowego zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały, przedstawiający graficznie ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem.

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

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne;
- 3) strefie ochrony konserwatorskiej – należy przez to rozumieć V strefę ochrony konserwatorskiej ogólnych cech rozplanowania obejmującą obszary zachowanych fragmentów historycznych przedmieść i miasta Podgórz, a wyznaczoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” (uchwała nr 1032/06 RMT z dnia 18 maja 2006r);
- 4) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć ciąg budynków (gdzie każdy z nich zajmuje nie mniej niż 80% szerokości danej działki, a jedna z elewacji położona jest wzdłuż przyległej drogi) o charakterze zabudowy śródmiejskiej, o zbliżonych

¹ Zmiana wymienionej ustawy opublikowana została w Dz. U. z 2012r., poz. 951.

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, Nr 153, poz. 1271, Nr 167 poz. 1759 i Nr 214, poz. 1806, 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, Nr 106, poz. 675 i Nr 40, poz. 230 oraz z 2011r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281 i Nr 149, poz. 887 oraz z 2012r., poz. 567.

gabarytach i formie architektonicznej oraz kalenicach w układzie równoległym do przyległej drogi, przejazdu bramowe na zaplecza działek traktuje się jako zabudowę ciągłą tylko w przypadku gdy nad przejazdem realizowane są następne (następna) kondygnacja budynku;

- 5) zabudowie oficynowej – należy przez to rozumieć budynek (wolnostojący lub dobudowany do zabudowy pierzejowej) lub ich ciąg, położony na tyłach zabudowy pierzejowej i zlokalizowany jedną ścianą na granicy działki, z zakazem lokalizacji okien od strony sąsiedniej działki;
- 6) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi z zakresu administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, bankowości, handlu, poczty i telekomunikacji;
- 7) usługach wbudowanych – należy przez to rozumieć usługi zajmujące parter obiektu o przeznaczeniu podstawowym – mieszkaniowym, nie powodujące pogorszenia standardu warunków mieszkaniowych, tzn. nie przekraczające w trakcie normalnej działalności dopuszczalnych norm zanieczyszczeń środowiska i hałasu;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (oznaczony literami i cyframi);
- 9) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
 - a) poz. 1 – oznacza numer planu,
 - b) poz. 2 - oznacza numer jednostki przestrzennej,
 - c) poz. 3 – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu,
 - d) poz. 4 – oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu;
- 10) maksymalnej ochronie istniejącej zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć zakaz wycinki drzew z wyjątkiem drzew będących w kolizji z planowaną inwestycją kubaturową lub urządzeniami sportowymi, ciągami komunikacyjnymi, miejscami postojowymi oraz prawidłową eksploatacją infrastruktury technicznej;
- 11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas, o minimalnej szerokości 3m, zwartej zieleni wielopiętrowej z przewagą gatunków zimozielonych, oddzielającej – w tym także optycznie – tereny o różnym przeznaczeniu;
- 12) podziałach działek wynikających z regulacji ich granic – należy przez to rozumieć wszelkie podziały, których celem nie jest wydzielenie działek budowlanych lecz poprawa geometrycznego kształtu działek istniejących;
- 13) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązkowo należy sytuować ścianę części nadziemnej budynku lub co najmniej 80% jej powierzchni i długości, (z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, balkonów, wykuszy, okapów, gzymsów, obiektów małej architektury, itp.);
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku lub w ustaleniach planu, której nie może przekraczać ściana nadziemna budynku w kierunku linii rozgraniczających sąsiadujących terenów (z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, balkonów, wykuszy, okapów, gzymsów, obiektów małej architektury, itp.);
- 15) nośnikach reklamowych – należy przez to rozumieć nośniki informacji wizualnej na terenach usługowych, bądź na terenach komunikacji, w jakiegokolwiek materialnej formie, nie będące elementami systemu informacji miejskiej lub znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach;

- 16) ogrodzeniach pełnych – należy przez to rozumieć ogrodzenie działki budowlanej, w którym elementy wstawiane między słupkami mają otwory o powierzchni mniejszej niż 30% swojej powierzchni oraz ogrodzenie w formie ściany pełnej;
- 17) minimalnym wskaźniku miejsc do parkowania – 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 przeliczenia;
- 18) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz obiekty budowlane im towarzyszące, nie związane bezpośrednio z obsługą terenu o określonym przeznaczeniu podstawowym;
- 19) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć wydzielone działki geodezyjne umożliwiające skomunikowanie terenów i działek z drogą publiczną – udostępnione dla ruchu pieszego i samochodowego na określonych przez właściciela lub zarządcę warunkach.

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, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla części obszaru ograniczonego konturem nr 1

§ 4. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 70.20-MW1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi wbudowane, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) eksponowane od strony dróg publicznych elewacje projektowanych budynków o wysokich walorach estetycznych,
 - b) dla zabudowy lokalizowanej na zapleczu zabudowy pierzejowej, od strony ul. Środkowej, obowiązek realizacji jako zabudowy oficynowej,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 300m², z wyłączeniem podziałów na cele infrastruktury technicznej (w minimalnych wielkościach) i dróg wewnętrznych oraz podziałów dokonywanych w celu uzupełnienia przyległych nieruchomości i regulacji ich granic;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą techniczną;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, w której ustala się:
 - a) obowiązek uzgadniania wszelkich inwestycji budowlanych oraz związanych z zagospodarowaniem terenu z właściwym organem ochrony konserwatorskiej,

- b) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej przestrzeni w zakresie: skali, bryły i formy zabudowy,
 - c) nakaz zachowania wyglądu architektonicznego obiektów o wartości historyczno-kulturowej w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji,
 - d) zakaz tynkowania ceglanych elewacji budynków o wartości historyczno-kulturowej,
 - e) zakaz ocieplania elewacji budynków o wartości historyczno-kulturowej,
 - f) kolorystyka elewacji tynkowanych lub partii tynkowanych budynków o wartości historyczno-kulturowej – stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi,
 - g) nakaz utrzymania zasadniczych proporcji wysokościowych zabudowy;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązująca linia zabudowy pierzejowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - linie zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym,
 - wysokość zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - e) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej, pierzejowej – III kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12m,
 - f) minimalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej, pierzejowej – II kondygnacje nadziemne, nie mniej niż 7m,
 - g) maksymalna wysokość nowej zabudowy oficynowej od strony ul. Środkowej – II kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9m,
 - h) maksymalne nachylenie połączy dachowej – 45°,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki,
 - j) nakaz zachowania minimum 10% powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
 - k) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania: 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie i 1,5 miejsca / 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - l) dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc do parkowania miejsca postojowe zlokalizowane w ul. Poznańskiej, po jej południowej stronie, na odcinku przyległym do terenu 70.20-MW1, na warunkach wydanych przez zarządcę drogi;
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – obsługa komunikacyjna z dróg publicznych, na warunkach wydanych przez zarządcę drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych) – z i do miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci, z zastrzeżeniem pkt-u b,

- b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych z pości dachowych (niewymagających podczyszczenia), zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci gazowej lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji – jako instalacje podziemne z projektowanych bądź istniejących sieci na warunkach gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla części obszaru ograniczonego konturem nr 2

- § 5. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 70.20-MW/MN1 ustala się:
- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi wbudowane, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością rozbudowy i nadbudowy, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) eksponowane od strony dróg publicznych elewacje projektowanych budynków o wysokich walorach estetycznych,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie zabudowy pierzejowej,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 300m², z wyłączeniem podziałów na cele infrastruktury technicznej (w minimalnych wielkościach) i dróg wewnętrznych oraz podziałów dokonywanych w celu uzupełnienia przyległych nieruchomości i regulacji ich granic;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) obowiązek maksymalnej ochrony istniejącej zieleni wysokiej,
 - c) obowiązek urządzenia zieleni izolacyjnej od strony terenów kolejowych,
 - d) obowiązek stosowania od strony ul. Poznańskiej przegród budowlanych o zwiększonej izolacyjności akustycznej;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, w której ustala się:
 - a) obowiązek uzgadniania wszelkich inwestycji budowlanych oraz związanych z zagospodarowaniem terenu z właściwym organem ochrony konserwatorskiej,

- b) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej przestrzeni w zakresie: skali, bryły i formy zabudowy,
 - c) nakaz zachowania wyglądu architektonicznego obiektów o wartości historyczno-kulturowej w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji,
 - d) zakaz tynkowania ceglanych elewacji budynków o wartości historyczno-kulturowej,
 - e) zakaz ocieplania elewacji budynków o wartości historyczno-kulturowej,
 - f) kolorystyka elewacji tynkowanych lub partii tynkowanych budynków o wartości historyczno-kulturowej – stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi,
 - g) nakaz utrzymania zasadniczych proporcji wysokościowych zabudowy;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązująca linia zabudowy pierzejowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - linie zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym,
 - wysokość zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie wyznaczonej na rysunku planu,
 - e) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza strefą zabudowy wielorodzinnej, wyznaczoną na rysunku planu,
 - f) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - g) dopuszcza się etapową realizację inwestycji,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – IV kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 15m od terenu istniejącego,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – II kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9m od terenu istniejącego,
 - j) maksymalne nachylenie połaci dachowej – 45°,
 - k) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki,
 - l) nakaz zachowania minimum 25% powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
 - m) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania: 1,5 miejsca postojowego /1 mieszkanie i 1,5 miejsca / 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - n) postuluje się realizację miejsc postojowych dla rowerów;
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – obowiązek uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu pasa terenu od strony terenów kolejowych o szerokości 10m – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – obsługa komunikacyjna z dróg publicznych, na warunkach wydanych przez zarządcę drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych) – z i do miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci, z zastrzeżeniem pkt-u b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych (niewymagających podczyszczenia), zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - d) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci gazowej lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji – jako instalacje podziemne z projektowanych bądź istniejących sieci na warunkach gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 6. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 70.20-MW2 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi wbudowane, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez możliwości rozbudowy i nadbudowy, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 300m², z wyłączeniem podziałów na cele infrastruktury technicznej (w minimalnych wielkościach) i dróg wewnętrznych oraz podziałów dokonywanych w celu uzupełnienia przyległych nieruchomości i regulacji ich granic;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) obowiązek urządzenia zieleni izolacyjnej od strony terenów kolejowych,
 - c) obowiązek stosowania od strony ul. Poznańskiej przegród budowlanych o zwiększonej izolacyjności akustycznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, w której ustala się:
 - a) obowiązek uzgadniania wszelkich inwestycji budowlanych oraz związanych z zagospodarowaniem terenu z właściwym organem ochrony konserwatorskiej,
 - b) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej przestrzeni w zakresie: skali, bryły i formy zabudowy,
 - c) nakaz zachowania wyglądu architektonicznego obiektów o wartości historyczno-kulturowej w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji,
 - d) zakaz tynkowania ceglanych elewacji budynków o wartości historyczno-kulturowej,
 - e) zakaz ocieplania elewacji budynków o wartości historyczno-kulturowej,

- f) kolorystyka elewacji tynkowanych lub partii tynkowanych budynków o wartości historyczno-kulturowej – stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi,
- g) nakaz utrzymania zasadniczych proporcji wysokościowych zabudowy,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - linie zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym,
 - wysokość zgodnie ze stanem istniejącym,
 - c) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - d) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej – IV kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 15m od terenu istniejącego,
 - e) maksymalne nachylenie połaci dachowej – 45°,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki,
 - g) nakaz zachowania minimum 25% powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
 - h) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania: 1,5 miejsca postojowego /1 mieszkanie i 1,5 miejsca / 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - i) postuluje się realizację miejsc postojowych dla rowerów;
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – obowiązek uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu pasa terenu od strony terenów kolejowych o szerokości 10m – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – obsługa komunikacyjna z dróg publicznych, na warunkach wydanych przez zarządcę drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych) – z i do miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci, z zastrzeżeniem pkt-u b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych (niewymagających podczyszczenia), zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - d) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci gazowej lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji – jako instalacje podziemne z projektowanych bądź istniejących sieci na warunkach gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;

- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 7. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 70.20-U1, 70.20-U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi publiczne,
 - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) wyklucza się lokalizację instalacji i urządzeń do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów komunalnych, spalarni zwłok, prosektoriów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) eksponowane od strony dróg publicznych elewacje projektowanych budynków o wysokich walorach estetycznych,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1200m², z wyłączeniem podziałów na cele infrastruktury technicznej (w minimalnych wielkościach) i dróg wewnętrznych oraz podziałów dokonywanych w celu uzupełnienia przyległych nieruchomości i regulacji ich granic;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) obowiązek maksymalnej ochrony istniejącej zieleni wysokiej,
 - c) obowiązek urządzenia zieleni izolacyjnej od strony terenów kolejowych,
 - d) obowiązek stosowania od strony ul. Poznańskiej przegród budowlanych o zwiększonej izolacyjności akustycznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje:
 - a) obowiązek uzgadniania wszelkich inwestycji budowlanych oraz związanych z zagospodarowaniem terenu z właściwym organem ochrony konserwatorskiej,
 - b) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej przestrzeni w zakresie: skali, bryły i formy zabudowy,
 - c) nakaz zachowania wyglądu architektonicznego obiektów o wartości historyczno-kulturowej w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji,
 - d) zakaz tynkowania ceglanych elewacji budynków o wartości historyczno-kulturowej,
 - e) zakaz ocieplania elewacji budynków o wartości historyczno-kulturowej,
 - f) kolorystyka elewacji tynkowanych lub partii tynkowanych budynków o wartości historyczno-kulturowej – stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi,
 - g) nakaz utrzymania zasadniczych proporcji wysokościowych zabudowy;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - linie zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym,

- wysokość zgodnie ze stanem istniejącym,
- c) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
- d) maksymalna wysokość zabudowy – II kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9m od poziomu istniejącego terenu,
- e) maksymalne nachylenie połaci dachowej – 20° ,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki,
- g) nakaz zachowania minimum 20% powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
- h) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania: 1,5 miejsca / 100m² powierzchni użytkowej usług,
- i) postuluje się realizację miejsc postojowych dla rowerów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – obsługa komunikacyjna z dróg publicznych, na warunkach wydanych przez zarządcę drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy nowych systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych) – z i do miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci, z zastrzeżeniem pkt-u b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych (niewymagających podczyszczenia), zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - d) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci gazowej lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji – jako instalacje podziemne z projektowanych bądź istniejących sieci na warunkach gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 8. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 70.20-KD(Z)1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja – droga publiczna – ulica zbiorcza (część pasa drogowego ul. Poznańskiej),
 - b) dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, zatoki autobusowe, zieleń przydrożna, zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) uzupełnienie przyległych terenów komunikacyjnych (ul. Poznańskiej),
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów nie związanych z obsługą drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację wyłącznie zintegrowanych z wiatami przystankowymi kiosków handlowych i budek telefonicznych (1 kiosk na 1 wiatę);
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określania;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – użytkowanie dotychczasowe;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 9. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu – stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 10. 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 4 do niniejszej uchwały.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 12. 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 Torunia.

Przewodniczący
Rady Miasta Torunia
/-/Marian Frąckiewicz