

UCHWAŁA NR 555/17  
RADY MIASTA TORUNIA  
dnia 23 marca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Centrum” dla terenu ograniczonego ulicami: Szosa Chełmińska, Czerwona Droga, Aleja 700-lecia Torunia, Sportowa, Morcinka i Bema w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.<sup>1</sup>) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.<sup>2</sup>), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone 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 „Nowe Centrum” dla terenu ograniczonego ulicami: Szosa Chełmińska, Czerwona Droga, Aleja 700-lecia Torunia, Sportowa, Morcinka i Bema w Toruniu – zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, jest w części zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) „Nowe Centrum” w Toruniu dla obszaru położonego w rejonie ulic: Szosa Chełmińska, Gałczyńskiego i projektowanej trasy S 96 KG2/2 (uchwała Nr 532/04 Rady Miasta Torunia z dnia 22 lipca 2004r., Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 95, poz. 1667 z dnia 31 sierpnia 2004r.);
- 2) dla terenów położonych w rejonie ulic: Balonowej, Bema i Sz. Chełmińska w Toruniu (uchwała Nr 72/07 Rady Miasta Torunia z dnia 29 marca 2007r., Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 75, poz. 1212 z dnia 26 czerwca 2007r.);
- 3) „Nowe Centrum”, obejmującego tereny położone pomiędzy ulicami: Czerwoną Droga, Szosą Chełmińską i projektowaną trasą „Staromostową” w Toruniu (uchwała Nr 364/08 Rady Miasta Torunia z dnia 24 lipca 2008r., Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 121, poz. 1943 z dnia 16 września 2008r.);
- 4) dla terenów położonych w rejonie ul.: Szosa Chełmińska, Podgórna, Legionów i Grudziądzka (uchwała Nr 424/12 Rady Miasta Torunia z dnia 22 listopada 2012r., Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego poz. 3017 z dnia 30 listopada 2012r.).

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

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

---

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579.

<sup>2</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 i poz. 1948.

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone symbolem literowym. 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, obiekty małej architektury, miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, place pod śmietniki, zieleń urządzona itp., o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczone ustaleniami niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
  - a) poz. 1 – liczba – oznacza numer planu miejscowego,
  - b) poz. 2 – liczba – oznacza numer jednostki przestrzennej ustaleń studium,
  - c) poz. 3 – symbol literowy – oznacza symbol przeznaczenia podstawowego terenu,
  - d) poz. 4 – liczba – oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub w ustaleniach planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku (w kierunku terenów sąsiednich wydzielonych liniami rozgraniczającymi) – z wyłączeniem elementów architektonicznych budynku takich jak: schody zewnętrzne, rampy dostawcze, zadaszenie nad wejściem, gzyms, okap dachu, pochylnie dla niepełnosprawnych, zjazdy do garaży itp., o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;
- 7) zakazie lokalizacji usług niepożądanych społecznie – należy przez to rozumieć zakaz lokalizacji usług związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz punktów do ich zbierania, magazynowania i przeładunku (z zastrzeżeniem: zakaz nie dotyczy gospodarki odpadami powstałymi w trakcie działalności prowadzonej w ramach przeznaczenia podstawowego terenów) a także zakaz lokalizacji prosektoriów, spoielarni zwłok, itp.;
- 8) zorganizowanym procesie inwestycyjnym – należy przez to rozumieć działalność inwestycyjną w zakresie budowy, przebudowy lub remontów realizowaną w oparciu o jeden projekt zagospodarowania terenu sporządzony dla całego obszaru określonego w ustaleniach szczegółowych;
- 9) rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym – należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno-budowlane charakteryzujące się:
  - a) indywidualną formą stylistyczną bryły budynku, wysoką jakością materiałów wykończeniowych,
  - b) stosowaniem materiałów elewacyjnych, takich jak: kamień naturalny, ceramika, tynki szlachetne, szkło, beton architektoniczny oraz inne okładziny elewacyjne wysokiej jakości i estetyce odpowiadającej randze terenu w skali miasta itp.,
  - c) zakazem stosowania elewacyjnych materiałów okładzinowych niskiej jakości i estetyce np. w postaci blach fałdowych, płyt z tworzyw sztucznych itp.,
  - d) naturalną kolorystyką;

- 10) dominancie architektonicznej - należy przez to rozumieć część budynku lub samodzielny obiekt wyróżniający się proporcjami, funkcją, użytymi materiałami, o wysokich walorach estetycznych, o indywidualnym ukształtowaniu przekrycia;
- 11) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką (drzewa, krzewy) i niską (trawniki i kwietniki), ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
- 12) ochronie istniejącej zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć zachowanie i wkomponowanie istniejącego zadrzewienia w zagospodarowanie terenu. Dopuszcza się wycinkę drzew – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) minimalnej liczbie miejsc do parkowania – należy przez to rozumieć obowiązek realizacji, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku realizacji obiektów z jego zakresu), minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym również miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obliczonej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika;
- 14) 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 związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym (np. targi, kiermasze, wystawy itp.);
- 15) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć uzbrojenie techniczne, niezwiązane bezpośrednio z obsługą terenu o określonym przeznaczeniu, w tym sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne wraz z obiektami budowlanymi im towarzyszącymi.

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.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie wymiarowe (wymiar w metrach);
- 5) granica i obszar strefy VII obserwacji archeologicznej;
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu;
- 7) symbol terenu.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust.1, mają charakter informacyjny.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) UC/U – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, tereny zabudowy usługowej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) KD(G) – tereny komunikacji – droga publiczna – ulica główna;

- 5) KD(L) – tereny komunikacji – droga publiczna – ulica lokalna;
- 6) KD(D) – tereny komunikacji – droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 7) KPR – tereny komunikacji – publiczna droga pieszo-rowerowa;
- 8) KD(P) – tereny komunikacji – plac publiczny.

§ 6. Linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 104.07-UC/U1 i 104.07-UC/U2 są tożsame z granicami terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

§ 7. Dla terenów położonych w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie.

## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 8. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 104.07-UC/U1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, tereny zabudowy usługowej,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, przejścia podziemne z usługami handlowymi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakaz opracowania koncepcji zagospodarowania terenu, w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem obiektów istniejących oraz zasad obsługi komunikacyjnej wewnętrznej,
  - b) zabudowa w formie obiektu lub obiektów powiązanych ze sobą przestrzennie, funkcjonalnie lub architektonicznie,
  - c) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - d) nakaz kształtowania elewacji budynków w sposób urozmaicony - poprzez zastosowanie podziałów elewacji uwzględniających zróżnicowanie (materiałowe lub bryłowe) o pionowej artykulacji, z udziałem przeszkleń, różnorodnych faktur materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego itp.,
  - e) elewacje od strony ul. Szosa Chełmińska i trasy „Staromostowej” z udziałem minimum 15% powierzchni przeszkleń stanowiących otwory okienne i drzwiowe oraz witryny,
  - f) elewacje parterów w ciągu ul. Szosa Chełmińska i trasy „Staromostowej” – charakterystyczne dla frontu ulicy jako wnętrza urbanistycznego,
  - g) zakaz realizacji elewacji „zapleczych” oraz otwartych placów składowych od strony ulic: Szosa Chełmińska i trasy „Staromostowej”,
  - h) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - i) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych oraz garaży indywidualnych,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit. k,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek dla potrzeb lokalnych obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych – w wielkości i układzie gwarantującym właściwe warunki ich użytkowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej,

- b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nakaz projektowania zabudowy w północnej części terenu 104.07-UC/U1 w sposób zapewniający podkreślenie charakteru miejsca – jako dominanty architektonicznej nowego centrum miasta na osi ulicy Szosa Chełmińska;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nakaz projektowania w centrach handlowo-usługowych przestrzeni wewnętrznych o charakterze „placów i uliczek miejskich” o zróżnicowanych „klimatach” i wysokiej estetyce wykończenia wewnątrz;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dopuszcza się zabudowę o wysokości do 32 m na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej w pasie o szerokości 80 m od linii rozgraniczającej trasy „Staromostowej” (104.07-KD(G)1), z zastrzeżeniem pkt 10 lit. c,
  - e) minimalna wysokość zabudowy – 12 m i nie mniej niż 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem:
    - nie dotyczy elementów budynku związanych z komunikacją takich jak: łączniki, wiatrołapy, podcienia itp.,
    - dopuszcza się zmniejszenie ilości kondygnacji nadziemnych, przy jednoczesnym zachowaniu minimalnej wysokości zabudowy, dla części budynku, w której lokalizowane są pomieszczenia mogące, ze względu na funkcję, posiadać zwiększoną wysokość (np. sale kinowe, atria, ogrody zimowe),
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
    - 28 ogólnodostępnych miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na 10 miejsc użytkowych w obiektach o funkcji widowiskowej,
 w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min 2% łącznej liczby miejsc do parkowania, jeżeli liczba tych miejsc przekracza 5,
  - g) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów (stojaki),
  - h) miejsca do parkowania, realizowane jako:
    - terenowe,
    - podziemne lub wbudowane, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
    - dla nowej zabudowy obowiązek realizacji minimum 80% miejsc postojowych jako wbudowanych lub podziemnych,
  - i) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. j,
  - j) od strony ul. Szosa Chełmińska dopuszcza się nadwieszenie kondygnacji powyżej parteru o 4 metry w kierunku ulicy (w odległości 6m od linii rozgraniczającej ulicy),
  - k) geometria dachu – dowolna,
  - l) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
  - m) minimalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna z jezdni dróg publicznych oznaczonych symbolami: 104.07-KD(L)1 i 104.07-KD(L)2, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) obsługa komunikacyjna zapleczy (dostawczych i gospodarczych) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z drogi publicznej oznaczonej symbolem 104.07-KD(L)2,
  - c) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w przepisach odrębnych i dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m.; ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia np. maszty, anteny itp.;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, w tym z połąci dachowych,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza lub bezemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu – istniejące zagospodarowanie – targowisko;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 9. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 104.07-UC/U2, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, tereny zabudowy usługowej,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, przejścia podziemne z usługami handlowymi, drogi wewnętrzne, w tym w szczególności droga wewnętrzna w śladzie odcinka ulicy Gałczyńskiego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nakaz opracowania koncepcji zagospodarowania terenu w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem obiektów istniejących oraz zasad obsługi komunikacyjnej wewnętrznej,
  - b) nowa zabudowa powiązana przestrzennie, funkcjonalnie lub architektonicznie z istniejącą zabudową,
  - c) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - d) nakaz kształtowania elewacji budynków w sposób urozmaicony – poprzez zastosowanie podziałów elewacji uwzględniających zróżnicowanie (materiałowe lub bryłowe) o pionowej artykulacji, z udziałem przeszkleń, różnorodnych faktur materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego itp.,
  - e) elewacje od strony ul. Szosa Chełmińska, trasy „Staromostowej” i droga wewnętrzna w śladzie odcinka ulicy Gałczyńskiego z udziałem minimum 15% powierzchni przeszkleń stanowiących otwory okienne i drzwiowe oraz witryny,
  - f) elewacje parterów w ciągu ul. Szosa Chełmińska, trasy „Staromostowej” oraz drogi wewnętrznej w śladzie odcinka ulicy Gałczyńskiego – charakterystyczne dla frontu ulicy jako wnętrza urbanistycznego,
  - g) zakaz realizacji elewacji „zapleczych” oraz otwartych placów składowych od strony ulic: Szosa Chełmińska, trasa „Staromostowa” oraz drogi wewnętrznej w śladzie odcinka ulicy Gałczyńskiego,
  - h) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - i) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych oraz garaży indywidualnych,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 13 000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit. k,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek dla potrzeb lokalnych obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych – w wielkości i układzie gwarantującym właściwe warunki ich użytkowania,
  - l) dla północnej części terenu 104.07-UC/U2, stanowiącej obszar położony pomiędzy drogą wewnętrzną w śladzie odcinka ulicy Gałczyńskiego, trasą „Staromostową”, projektowaną drogą publiczną oznaczoną symbolem 104.07-KD(L)2 a ul. Szosa Chełmińska, z wyłączeniem nieruchomości położonej przy ul. Szosa Chełmińska 17:
    - nakaz stosowania zorganizowanego procesu inwestycyjnego,
    - kubatura brutto budynku – minimum 300 000 m<sup>3</sup>;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej,
  - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) wskazuje się budynek na działce nr 159/3 przy ul. Czerwona Droga 8 – jako budynek wpisany do rejestru zabytków (nr wpisu A/212) – chroniony prawem zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej, towarzyszącej zabytkowej willi wpisanej do rejestru zabytków, o której mowa w lit. a,
  - c) wyznacza się strefę VII obserwacji archeologicznej, w granicach określonych na rysunku planu, w której:
    - przedmiotem ochrony są nieruchome zabytki archeologiczne,

- celem ustanowienia strefy jest uwzględnienie nieruchomości zabytków archeologicznych przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów leżących w tej strefie,
  - ochronę zabytków, o których mowa w tiret pierwsze, należy uwzględnić na etapie projektowania oraz realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakaz projektowania w centrach handlowo-usługowych przestrzeni wewnętrznych o charakterze „placów i uliczek miejskich” o zróżnicowanych „klimatach” i wysokiej estetyce wykończenia wnętrz,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie drogi wewnętrznej w śladzie odcinka ulicy Gałczyńskiego w formie ogólnodostępnego ciągu pieszego, również jako przejścia (w poziomie terenu) pod obiektami, zapewniającego dostęp z terenu oznaczonego symbolem 104.07-KD(P)1 w kierunku osiedla i cmentarza, o minimalnej szerokości 6 metrów;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość nowej zabudowy – 25 m, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dopuszcza się zabudowę o wysokości do 32 m na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej w pasie o szerokości 80 m od linii rozgraniczającej trasy „Staromostowej” (104.07-KD(G)1), z zastrzeżeniem pkt 10 lit. c,
  - e) minimalna wysokość nowej zabudowy – 16 m, nie mniej niż 4 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem:
    - nie dotyczy elementów budynku związanych z komunikacją takich jak: łączniki, wiatrolapy, podcienia itp.,
    - dopuszcza się zmniejszenie ilości kondygnacji nadziemnych, przy jednoczesnym zachowaniu minimalnej wysokości zabudowy, dla części budynku, w której lokalizowane są pomieszczenia mogące, ze względu na funkcję, posiadać zwiększoną wysokość (np. sale kinowe, atria, ogrody zimowe),
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
    - 28 ogólnodostępnych miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na 10 miejsc użytkowych w obiektach o funkcji widowiskowej,
 w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min 2% łącznej liczby miejsc do parkowania, jeżeli liczba tych miejsc przekracza 5,
  - g) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów (stojaki),
  - h) miejsca do parkowania, realizowane jako:
    - terenowe,
    - podziemne lub wbudowane, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
    - dla nowej zabudowy obowiązek realizacji minimum 80% miejsc postojowych jako wbudowanych lub podziemnych,
  - i) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. j oraz pkt 10 lit. b,

- j) od strony ul. Szosa Chełmińska dopuszcza się nadwieszenie kondygnacji powyżej parteru o 4 metry w kierunku ulicy (w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy),
- k) geometria dachu – dowolna,
- l) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
- m) minimalna powierzchnia zabudowy:
  - dla północnej części terenu 104.07-UC/U2, stanowiącej obszar położony pomiędzy drogą wewnętrzną w śladzie odcinka ulicy Gałczyńskiego, trasą „Staromostową”, projektowaną drogą publiczną oznaczoną symbolem 104.07-KD(L)2 a ul. Szosa Chełmińska, z wyłączeniem nieruchomości położonej przy ul. Szosa Chełmińska 17 – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - dla pozostałej części terenu – nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna:
    - północnej części terenu 104.07-UC/U2, stanowiącej obszar położony pomiędzy drogą wewnętrzną w śladzie odcinka ulicy Gałczyńskiego, trasą „Staromostową”, projektowaną drogą publiczną oznaczoną symbolem 104.07-KD(L)2 a ul. Szosa Chełmińska, z wyłączeniem nieruchomości położonej przy ul. Szosa Chełmińska 17 – z jezdni drogi publicznej oznaczonej symbolem 104.07-KD(L)2, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - pozostałej części terenu – z przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zabudowa i zagospodarowanie terenu, w miejscu oznaczonym na rysunku planu jako droga wewnętrzna w śladzie odcinka ulicy Gałczyńskiego, z obowiązkiem uwzględnienia istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 11 lit. f,
  - c) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w przepisach odrębnych i dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m.; ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia np. maszty, anteny itp.;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, w tym z połąci dachowych,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza lub bezemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 10. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 104.07-U1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. c,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - b) zakaz realizacji elewacji „zapleczych” oraz otwartych placów składowych od strony dróg publicznych,
  - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - d) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych oraz garaży indywidualnych,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej,
  - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach terenu, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, wskazuje się budynki o wartości historyczno-kulturowej, dla których ustala się nakaz zachowania wyglądu architektonicznego w zakresie: historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, wystroju i kompozycji elewacji (tzn. zachowanie detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych wraz z zachowaniem lub odtworzeniem historycznej stolarki);
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość nowej zabudowy – 20 m, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. b,
  - d) minimalna wysokość nowej zabudowy – 12 m – nie mniej niż 3 kondygnacje nadziemne,
  - e) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika – 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min 2% łącznej liczby miejsc do parkowania, jeżeli liczba tych miejsc przekracza 5,
  - f) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów (stojaki),
  - g) miejsca do parkowania, realizowane jako:
    - terenowe,

- podziemne lub wbudowane,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. i,
  - i) dopuszcza się nadwieszenie kondygnacji powyżej parteru w kierunku południowym tj. ponad działkę 102/1 znajdującą się w granicach terenu 104.07-KD(D)1, w „trójkącie” powstałym w wyniku przedłużenia wschodniej i zachodniej nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy jednoczesnym zachowaniu niezabudowanej skrajni drogi – zgodnie z przepisami odrębnymi, z zachowaniem ogólnodostępnego charakteru ulicy, w tym pod nadwieszonymi kondygnacjami,
  - j) maksymalne nachylenie połączy dachowych – 30°,
  - k) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - l) minimalna powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w przepisach odrębnych i dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m.; ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia np. maszty, anteny itp.,
  - c) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie sanitarnej cmentarza, w obrębie której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, w tym z połączy dachowych,
  - c) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza lub bezemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 11. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 104.07-MW1 i 104.07-MW2, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, stanowiące uzupełnienie przyległego terenu zabudowy, położonego poza granicami obszaru objętego planem,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych oraz garaży;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 104.07-MW1 – 60% powierzchni terenu,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 104.07-MW2 – nie występuje potrzeba określania,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - d) minimalna wysokość zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - e) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania,
  - f) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów (stojaki),
  - g) sposób realizacji miejsc do parkowania – nie występuje potrzeba określania,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - i) geometria dachu – nie występuje potrzeba określania,
  - j) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - k) minimalna powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) przy zagospodarowaniu terenów – obowiązek uwzględnienia istniejącej infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych poprzez przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w przepisach odrębnych i dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m.,

- d) część terenu oznaczonego symbolem 104.07-MW1, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie sanitarnej cmentarza, w obrębie której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 12. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 104.07-KD(G)1 (trasa „Staromostowa”), ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – droga publiczna – ulica główna,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, miejsca do parkowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości pochodzące z drogi na tereny sąsiednie w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza i hałasu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – dopuszcza się lokalizację kiosków handlowych zintegrowanych z wiatami przystankowymi komunikacji publicznej;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny przekrój uliczny – dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu – 2x2,
  - c) minimalna szerokość jezdni – 7 m,
  - d) drogi serwisowe,
  - e) minimum chodnik i droga rowerowa,
  - f) dopuszcza się zielen przydrożną,
  - g) dopuszcza się przystanki komunikacji zbiorowej,
  - h) dopuszcza się lokalizowanie miejsc do parkowania:
    - minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania,
    - miejsca do parkowania, realizowane jako terenowe,
  - i) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów (stojaki);

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w przepisach odrębnych i dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m,
  - b) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie sanitarnej cmentarza, w obrębie której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 13. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 104.07-KD(G)2 (trasa „Staromostowa”), ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – droga publiczna – ulica główna,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, miejsca do parkowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości pochodzące z drogi na tereny sąsiednie w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza i hałasu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nakaz zachowania i uczytelnienia historycznego przebiegu traktu – ul. Szosa Chełmińska;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – dopuszcza się lokalizację kiosków handlowych zintegrowanych z wiatami przystankowymi komunikacji publicznej;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny przekrój uliczny – dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu – 2x2,
  - c) minimalna szerokość jezdni – 7 m,
  - d) drogi serwisowe,
  - e) minimum chodnik i droga rowerowa,
  - f) dopuszcza się zielen przydrożną,
  - g) dopuszcza się przystanki komunikacji zbiorowej,
  - h) dopuszcza się torowisko tramwajowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
  - i) dopuszcza się lokalizowanie miejsc do parkowania:
    - minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania,
    - miejsca do parkowania, realizowane jako terenowe,

- j) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów (stojaki);
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w przepisach odrębnych i dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m.,
  - b) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie sanitarnej cmentarza, w obrębie której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 14. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 104.07-KD(L)1 (ul. Szosa Chełmińska), ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – droga publiczna – ulica lokalna,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości pochodzące z drogi na tereny sąsiednie w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza i hałasu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) wyznacza się strefę VII obserwacji archeologicznej, w granicach określonych na rysunku planu, w której:
    - przedmiotem ochrony są nieruchome zabytki archeologiczne,
    - celem ustanowienia strefy jest uwzględnienie nieruchomych zabytków archeologicznych przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów leżących w tej strefie,
    - ochronę zabytków, o których mowa w tiret pierwsze, należy uwzględnić na etapie projektowania oraz realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz zachowania i uczytelnienia historycznego przebiegu traktu – ul. Szosa Chełmińska;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – dopuszcza się lokalizację kiosków handlowych zintegrowanych z wiatami przystankowymi komunikacji publicznej;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz 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 – 6 m,
  - d) minimum chodnik,
  - e) dopuszcza się drogę rowerową,
  - f) dopuszcza się przystanki komunikacji zbiorowej,
  - g) dopuszcza się torowisko tramwajowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
  - h) dopuszcza się zielen przydrożną;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
  - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w przepisach odrębnych i dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m;
  - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
  - 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 15. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 104.07-KD(L)2 i 104.07-KD(L)3 (ul. Grudziądzka), ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – drogi publiczne – ulice lokalne,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 104.07-KD(L)2 wyznacza się strefę VII obserwacji archeologicznej, w granicach określonych na rysunku planu, w której:
    - przedmiotem ochrony są nieruchome zabytki archeologiczne,
    - celem ustanowienia strefy jest uwzględnienie nieruchomych zabytków archeologicznych przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów leżących w tej strefie,
    - ochronę zabytków, o których mowa w tiret pierwsze, należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 104.07-KD(L)3 – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny przekrój uliczny – jedna jezdni o dwóch pasach ruchu,

- c) minimalna szerokość jezdni – 6m,
  - d) minimum chodnik,
  - e) dopuszcza się drogę rowerową,
  - f) dopuszcza się zieleń przydrożną;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
  - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w przepisach odrębnych i dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m;
  - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
  - 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 16. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 104.07-KD(D)1 (ul. Sportowa), ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – droga publiczna – ulica dojazdowa,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, miejsca do parkowania dla obsługi cmentarza;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny przekrój uliczny – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie miejsc do parkowania dla obsługi cmentarza, w tym miejsc postojowych dla rowerów (stojaki):
    - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie występuje potrzeba określania,
    - minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania,
    - miejsca do parkowania, realizowane jako terenowe,
  - d) dopuszcza się zieleń przydrożną,
  - e) ponad działką 102/1, w „trójkącie” powstałym w wyniku przedłużenia wschodniej i zachodniej nieprzekraczalnej linii zabudowy, znajdujących się w granicach terenu 104.07-U1, dopuszcza się nadwieszenie kondygnacji powyżej parteru, przy jednoczesnym zachowaniu niezabudowanej skrajni drogi, zgodnie z przepisami

- odrębnymi, z zachowaniem ogólnodostępnego charakteru ulicy, w tym pod nadwieszonymi kondygnacjami;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
  - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w przepisach odrębnych i dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m.,
    - c) teren znajduje się w strefie sanitarnej cmentarza, w obrębie której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
  - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
  - 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 17. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 104.07-KPR1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczna droga pieszo–rowerowa,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój jednoprzestrzenny,
  - c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów (stojaki),
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w przepisach odrębnych i dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m.,

- b) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie sanitarnej cmentarza, w obrębie której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 18. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 104.07-KD(P)1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – plac publiczny,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, obiekty małej architektury, pomniki, przejścia podziemne, drogi rowerowe, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań funkcjonalnych i architektonicznych zapewniających kształtowanie placu jako atrakcyjnej przestrzeni publicznej, z perspektywą widokową w głąb drogi wewnętrznej w śladzie ulicy Gałczyńskiego i centrum handlowego,
  - b) nakaz wykonania nawierzchni placu i dojść pieszych z materiałów o wysokiej jakości i estetyce;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) elementy zagospodarowania placu dostosowane skalą i formą do funkcji, komponujące przestrzeń publiczną z sąsiednimi obiektami,
  - b) zakaz wyznaczania miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem: dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów (stojaki),
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni terenu,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - e) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - f) maksymalna i minimalna wysokość zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - g) geometria dachu – nie występuje potrzeba określania,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) przy zagospodarowaniu terenu – obowiązek uwzględnienia istniejącej infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w przepisach odrębnych i dokumentacji rejestracyjnej

lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m.;

- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

### Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 20. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Miasta Toruń.

Przewodniczący  
Rady Miasta Torunia  
/-/Marcin Czyżniewski