

UCHWAŁA NR 710/09  
RADY MIASTA TORUNIA  
z dnia 10 grudnia 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Grudziądzką, Wielki Rów i Trasą Mostową w osi ul. Waryńskiego w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009r. Nr 52, poz. 420), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” uchwała się, co następuje:

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Grudziądzką, Wielki Rów i Trasą Mostową w osi ul. Waryńskiego w Toruniu, będący w części zmianą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dotyczącego obszaru oznaczonego symbolem C 58 MW (uchwała nr 808/98 RMT z dnia 17 czerwca 1998 r. – Dz. Urz. Woj. Toruńskiego Nr 24 poz. 165 z dnia 25.08.1998 r.);  
- zwany dalej planem.

§ 2. 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.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały 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 przeznaczenie inne niż podstawowe, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe i nie kolidujące z nim;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (oznaczony literami i cyframi);
- 4) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
  - a) poz. 1 - oznacza numer planu miejscowego,
  - 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;
- 5) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, oddzielającej, w tym także optycznie, tereny o różnym przeznaczeniu;
  - 6) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
  - 7) zieleni przydrożnej - należy przez to rozumieć roślinność umieszczoną w pasie drogowym, mającą na celu w szczególności ochronę przyległego terenu przed nadmiernym hałasem, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, ochronę drogi przed zawiewaniem i zaśniewaniem oraz ochronę użytkowników drogi przed oślepieniem przez pojazdy nadjeżdżające z kierunku przeciwnego;
  - 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku lub w ustaleniach planu, na której mogą być zlokalizowane ściany części nadziemnych budynków, z zakazem jej przekraczania (z wyłączeniem: gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściem, balkonów, schodów zewnętrznych, ramp dostawczych itp.) w kierunku linii rozgraniczających sąsiednich terenów;
  - 9) 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;
  - 10) minimalnym wskaźniku miejsc postojowych - należy przez to rozumieć obowiązek realizacji minimalnej ilości miejsc postojowych, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku realizacji obiektów z jego zakresu), obliczanej wg wskaźnika określonego w ustaleniach planu, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;
  - 11) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć mur pełny lub inne ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 30% poszczególnych segmentów ogrodzenia;
  - 12) podziałach działek w związku z regulacją stanów prawnych – należy przez to rozumieć wszelkie podziały, których celem nie jest wydzielenie nowych działek budowlanych lecz poprawa geometrycznego kształtu działek istniejących;
  - 13) odprowadzaniu ścieków - należy przez to rozumieć odprowadzenie wody zużytej na cele bytowe lub gospodarcze, wód opadowych lub roztopowych, ujętych w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, w tym zwłaszcza dróg i parkingów;
  - 14) funkcji mieszkaniowej integralnie związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą – należy przez to rozumieć funkcję mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie jako budynek mieszkalny lub lokal właściciela podmiotu gospodarczego, którego działalność gospodarcza jest prowadzona na tej samej nieruchomości;
  - 15) rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym – należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno-budowlane charakteryzujące się:
    - a) indywidualną formą stylistyczną bryły budynku i wysoką jakością materiałów wykończeniowych,
    - b) kształtowaniem elewacji budynku (w szczególności handlowych z częścią magazynową) w sposób urozmaicony – poprzez zastosowanie m.in. podziałów elewacji z udziałem otworów okiennych i witryn, zróżnicowania faktur materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego itp.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 4. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem 26.09-UC/U1 – są granicami terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 5. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **26.09-UC/U1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, usługi,
  - b) dopuszczalne: magazyny i składy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zielen, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, parkingi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - b) zakaz lokalizacji otwartych placów składowych od strony dróg publicznych,
  - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których celem jest gospodarka w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, składowania i zbierania odpadów nie pochodzących z własnej produkcji;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych wyłącznie na budynkach;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,
  - c) dachy płaskie, z wyłączeniem indywidualnych, nietypowych elementów przekryć typu: kopuła, przekrycia łupinowe,
  - d) nakaz zachowania minimum 15 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - e) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:
    - 20 ogólnodostępnych miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 20 ogólnodostępnych miejsc na 100 łóżek w obiektach hotelowych,
    - 10 miejsc na 100 zatrudnionych,z zastrzeżeniem pkt f),
  - f) w przypadku budowy nowych obiektów handlowych lub rozbudowy istniejących - o ile z bilansu istniejących miejsc postojowych wyniknie ich niewystarczająca ilość - obowiązek realizacji co najmniej 50 % miejsc postojowych dla samochodów osobowych - w parkingach wielopoziomowych wolnostojących lub w budynkach o przeznaczeniu podstawowym,
  - g) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenach przyległych (26.09-U1, 26.09-U2, 26.09-U7);
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;

- 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4,0 ha z wyłączeniem działek wydzielanych dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz w związku z regulacją stanów prawnych;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej (ul. Wielki Rów) na warunkach wydanych przez zarządcę lub właściciela drogi,
  - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez teren 26.09-U1 na warunkach właściciela terenu,
  - c) zakaz obsługi komunikacyjnej z ulicy Grudziądzkiej,
  - d) obowiązek uzgadniania z gestorem sieci działań inwestycyjnych w pasie eksploatacyjno-remontowym istniejącej sieci ciepłowniczej;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych w wysokości 0%.

§ 6. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **26.09-U1** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: usługi,
  - b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, parkingi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) elewacje eksponowane od strony dróg publicznych - o wysokich walorach estetycznych,
  - b) zakaz składowania i magazynowania na otwartym terenie,
  - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których celem jest gospodarka w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, składowania i zbierania odpadów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej od strony ul. Grudziądzkiej oraz od strony drogi dojazdowej 26.09-KD(D)7,
  - b) dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych wyłącznie na budynkach,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż 18,0 m od poziomu terenu,

- c) dachy płaskie, z wyłączeniem indywidualnych, nietypowych elementów przekryć typu: kopuła, przekrycia łupinowe,
- d) nakaz zachowania minimum 30 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- e) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:
  - 20 ogólnodostępnych miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - 20 ogólnodostępnych miejsc na 100 łóżek w obiektach hotelowych,
  - 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
- f) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych (dodatkowych) obsługujących jednostkę 26.09-UC/U1;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup> z wyłączeniem działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych oraz w związku z regulacją stanów prawnych;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi 26.09-KD(D)7, na warunkach wydanych przez zarządcę drogi,
  - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulicy Grudziądzkiej – wyłącznie poprzez istniejące zjazdy, na warunkach wydanych przez zarządcę drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 7. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **26.09-U2 ÷ 26.09-U5** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: usługi,
  - b) dopuszczalne: produkcja, składy, magazyny, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, parkingi, zabudowa mieszkaniowa (dla terenów 26.09-U2 i 26.09-U3) wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) elewacje eksponowane od strony dróg publicznych - o wysokich walorach estetycznych,
  - b) zakaz składowania i magazynowania na otwartym terenie, poza obudowanymi składami (magazynami),

- c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których celem jest gospodarka w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, składowania i zbierania odpadów;
  - d) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz rozbudowy i zwiększania ilości mieszkań w istniejących budynkach mieszkalnych,
  - e) dla terenów 26.09-U2 i 26.09-U3 dopuszcza się modernizację i remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) obowiązek maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu,
  - b) ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obowiązkowo sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, zakaz nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) dla terenów 26.09-U2 i 26.09-U3, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych wyłącznie na budynkach;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz realizacji elewacji „zapleczowych” od strony ulicy głównej ruchu przyspieszonego (26.09-KD(GP)1, 26.09-KD(GP)2);
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 od poziomu terenu,
  - c) dachy płaskie, z wyłączeniem indywidualnych, nietypowych elementów przekryć typu: kopuła, przekrycia łupinowe,
  - d) nakaz zachowania minimum 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - e) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:
    - 20 ogólnodostępnych miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 20 ogólnodostępnych miejsc na 100 łóżek w obiektach hotelowych,
    - 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - f) na terenie 26.09-U2 dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych (dodatkowych) obsługujących jednostkę 26.09-UC/U1;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych oraz w związku z regulacją stanów prawnych;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, na warunkach wydanych przez zarządcę lub właściciela drogi,
  - b) zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi głównej ruchu przyspieszonego 26.09-KD(GP)1,
  - c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów 26.09-U2 i 26.09-U3 z ulicy Grudziądzkiej – wyłącznie poprzez istniejące zjazdy,

- d) dla terenu 26.09-U2 - dla nieruchomości bezpośrednio przyległych od strony północnej do drogi 26.09-KD(D)7 – zakaz obsługi komunikacyjnej z ulicy Grudziądzkiej - obsługa wyłącznie poprzez drogę 26.09-KD(D)7,
  - e) tereny 26.09-U4 i 26.09-U5 nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych – obowiązek zagospodarowania w formie uzupełnienia nieruchomości przyległych, położonych poza obszarem planu, z obsługą komunikacyjną z terenów przyległych;
  - f) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
  - g) dla terenów 26.09-U2 i 26.09-U3 dopuszcza się modernizację i remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z zakazem zwiększania ilości mieszkań i zwiększania powierzchni mieszkalnych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) dotychczasowe użytkowanie,
  - b) dla terenu 26.09-U4 funkcja mieszkaniowa – do czasu realizacji drogi głównej ruchu przyspieszonego 26.09-KD(G) 1;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 8. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **26.09-U6 ÷ 26.09-U8** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: usługi,
  - b) dopuszczalne: produkcja, składy, magazyny, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, parkingi, istniejąca funkcja mieszkaniowa (dla terenu 26.09-U6), nowa funkcja mieszkaniowa (jednorodzinna) wyłącznie jako funkcja integralnie związana z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) elewacje eksponowane od strony dróg publicznych – o wysokich walorach estetycznych,
  - b) zakaz składowania i magazynowania na otwartym terenie, poza obudowanymi składami (magazynami),
  - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których celem jest gospodarka w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, składowania i zbierania odpadów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) obowiązek maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu,
  - b) dla terenów 26.09-U7, 26.09-U8 ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obowiązkowo sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, zakaz nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

- c) dla terenu 26.09-U6 ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych wyłącznie na budynkach;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – dla terenów 26.09-U6 i 26.09-U8 - zakaz realizacji elewacji „zaplecзовych” od strony ulicy głównej ruchu przyspieszonego (26.09-KD(GP)1, 26.09-KD(GP)2);
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 od poziomu terenu,
    - c) dachy – dowolne,
    - d) nakaz zachowania minimum 30 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
    - e) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:
      - 20 ogólnodostępnych miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
      - 20 ogólnodostępnych miejsc na 100 łóżek w obiektach hotelowych,
      - 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - f) na terenie 26.09-U7 dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych (dodatkowych) obsługujących jednostkę 26.09-UC/U1;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych oraz w związku z regulacją stanów prawnych;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych (26.09-KD(D)8, 26.09-KD(D)9), drogi wewnętrznej (26.09-KDw10) oraz innych dróg wewnętrznych, na warunkach wydanych przez zarządcę lub właściciela drogi,
    - b) dla terenów 26.09-U6 i 26.09-U8 - zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi głównej ruchu przyspieszonego 26.09-KD(GP)1,
    - c) dla terenu 26.09-U6 – zakaz rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych o funkcji wyłącznie mieszkaniowej (niezwiązanych integralnie z prowadzoną działalnością gospodarczą);
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
    - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
    - c) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie;



- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych w wysokości 0%.

§ 9. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **26.09-UZ1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: usługi w zieleni fortecznej,
  - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz składowania i magazynowania na otwartym terenie,
  - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których celem jest gospodarka w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, składowania i zbierania odpadów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) ze względu na potrzeby ochrony zdrowia ludzi ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obowiązkowo sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, zakaz nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego elementów zewnętrznego pierścienia fortyfikacji Twierdzy Toruń – dla schronu B-31, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wszelkie prace remontowe, modernizacyjne, adaptacyjne dotyczące schronu B-31 i jego otoczenia należy uzgadniać z właściwymi służbami ochrony zabytków,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz budowy nowych obiektów kubaturowych,
  - b) zakaz budowy ogrodzeń pełnych,
  - c) funkcje usługowe wyłącznie jako wbudowane w obiekt forteczny,
  - d) obowiązek wzmocnienia i uzupełnienia istniejącej zieleni,
  - e) nakaz zachowania minimum 30 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - f) minimalny wskaźnik miejsc postojowych - 2 ogólnodostępne miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów i 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:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,

- c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych w wysokości 0%.

§ 10. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **26.09-KD(GP)1**, **26.09-KD(GP)2** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: komunikacja - droga publiczna - ulica główna ruchu przyspieszonego,
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń przydrożna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nakaz likwidacji obiektów oznaczonych na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nakaz wprowadzenia zieleni przydrożnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – przed rozbiórką budynków oznaczonych na rysunku planu jako budynki o wartości historyczno-kulturowej a przeznaczonych do likwidacji – nakaz wykonania niezbędnej dokumentacji budynku w porozumieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych i tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z obsługą drogi, z zastrzeżeniem lit. „b” oraz pkt 11),
  - b) dopuszcza się lokalizację wyłącznie zintegrowanych z wiatami przystankowymi kiosków handlowych i budek telefonicznych (1 kiosk na 1 wiatę);
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) skrzyżowanie bezkolizyjne z drogą 26.09- KD(Z)3 (ul. Polna),
  - c) minimalny przekrój – dwie jezdnie, każda o dwóch pasach ruchu,
  - d) minimalna szerokość jezdni 7,
  - e) chodniki,
  - f) ścieżki rowerowe
  - g) zieleń przydrożna
  - h) zatoki autobusowe;
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów i 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:
  - a) zakaz bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
  - b) obsługa terenów przyległych poprzez drogi serwisowe;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej – w uzgodnieniu z zarządcą drogi i na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji drogi głównej ruchu przyspieszonego:
  - a) dotychczasowe użytkowanie,

- b) parkingi i miejsca postojowe dla samochodów osobowych i ciężarowych,
  - c) jednopoziomowe skrzyżowanie z drogą 26.09- KD(Z)3 (ul. Polna),
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 11. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **26.09-KD(Z)3** (ul. Polna), ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: komunikacja - droga publiczna – ulica zbiorcza,
  - b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym nie związane z obsługą drogi), zieleń przydrożna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
  - a) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej wzdłuż historycznego ciągu komunikacyjnego – ulicy Polnej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przedmiotem ochrony jest ulica Polna jako droga forteczna oraz utrzymanie i uczytelnienie jej przebiegu z dopuszczeniem korekt wynikających ze współczesnych wymagań technicznych i funkcjonalnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - dopuszcza się lokalizację wyłącznie zintegrowanych z wiatami przystankowymi kiosków handlowych i budek telefonicznych (1 kiosk/wiatę),
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna szerokość jezdni 7 m,
  - c) chodniki,
  - d) ścieżka rowerowa;
  - e) zieleń przydrożna;
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów i 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 terenów przyległych, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej – w uzgodnieniu z zarządcą drogi i na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 12. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **26.09-KD(D)4 ÷ 26.09-KD(D)9** ustala się:

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

- b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym nie związane z obsługą drogi);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się przekrój w formie pieszojezdni,
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów i 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 przyległych terenów, na warunkach określonych przez zarządcę lub właściciela drogi,
- 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 – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 13. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **26.09-KDw10**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: komunikacja - droga wewnętrzna,
  - b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym nie związane z obsługą drogi);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się przekrój w formie pieszojezdni,
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów i 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 - przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej – w uzgodnieniu z zarządcą drogi i na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 14. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **26.09-KDx11**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: publiczny ciąg pieszo – rowerowy,
  - b) dopuszczalne: zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym nie związane z obsługą drogi);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zieleń;
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów i 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 - przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej – w uzgodnieniu z zarządcą drogi i na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

### Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 15. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu - stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 16. 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.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 18. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Torunia  
/-/Waldemar Przybyszewski