



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 27 listopada 2013 r.

Poz. 3592

UCHWAŁA Nr 645/13 RADY MIASTA TORUNIA

z dnia 21 listopada 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Dworcowej, Chrobrego, Fabrycznej i Trasy Średnicowej w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.¹⁾) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.²⁾), 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 terenów położonych w rejonie ulic: Dworcowej, Chrobrego, Fabrycznej i Trasy Średnicowej w Toruniu, będący w części zmianą mpzp dla drogi głównej – Trasy Średnicowej, na odcinku od ul. M. Skłodowskiej-Curie do ul. Batorego w Toruniu oraz części terenów przyległych – uchwała RMT nr 868/05 z dnia 6 października 2005 r. (Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. nr 121, poz. 2070) oraz zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, dotyczącego obszarów oznaczonych symbolami J06PP i J07PB, położonych w rejonie ulic: Chrobrego, Łokietka, Mazurskiej i Dworcowej – uchwała RMT nr 546/2000 z dnia 14 września 2000 r. (Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. nr 90, poz. 742), zwany dalej planem.

§ 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 złożonych w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu – 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:

1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz.U. z 2012 r., poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r., poz. 21 i poz. 405.

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz.U. z 2013 r., poz. 645.

się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, np. urządzenia techniczne takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, miejsca postojowe, place pod śmietniki, zbiorniki na paliwa grzewcze itp. o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
 - a) poz. 1 – oznacza numer planu,
 - b) poz. 2 – oznacza numer jednostki przestrzennej,
 - c) poz. 3 – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu,
 - d) poz. 4 – oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku lub w tekście planu, której nie może przekraczać bryła budynku w kierunku linii rozgraniczających sąsiednich terenów, przy czym linia ta nie dotyczy elementów budynków, które:
 - a) wykraczają poza bryłę budynku na odległość do 1,5 m i opierają się na konstrukcji budynku znajdującej się na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy,
 - b) stanowią schody, pochylnie oraz obudowy wejść do budynków,
 - c) stanowią elementy dociepleń zewnętrznych budynków;
- 6) zieleni przydrożnej – należy przez to rozumieć roślinność umieszczoną w pasie drogowym z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych, mającą na celu w szczególności ochronę użytkowników drogi przed oślepieniem przez pojazdy nadjeżdżające z kierunku przeciwnego, ochronę drogi przed zawiewaniem i zaśnieżaniem, ochronę przyległego terenu przed nadmiernym hałasem, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- 7) maksymalnej ochronie istniejącego drzewostanu - należy przez to rozumieć zakaz wycinki drzew, z wyłączeniem drzew chorych, obumarłych, stanowiących zagrożenie i będących w kolizji z: planowaną lokalizacją budynków, dojazdami, miejscami postojowymi oraz prawidłową eksploatacją infrastruktury technicznej;
- 8) usługach niepożądanych społecznie – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów i punkty do ich zbierania i magazynowania, prosektoria, spopielnienie zwłok, itp.;
- 9) minimalnej liczbie miejsc do parkowania - należy przez to rozumieć obowiązek realizacji minimalnej ilości miejsc postojowych na terenie nieruchomości, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku jego realizacji) - obliczanej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;
- 10) zakazie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć zakaz, który nie dotyczy obiektów budowlanych stanowiących zaplecze budowy, niezbędnych w okresie prowadzenia robót budowlanych.

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.

3. W granicach terenu objętego planem nie występuje potrzeba określania granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

4. W granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę budynków w zbliżeniu i na granicy działki.

§ 4. Dla terenów położonych w granicach opracowania planu ustala się zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 5. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 48.09-U1 do 48.09-U3, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi, w tym z zakresu handlu, handlu hurtowego, hotelarstwa, gastronomii, obsługi biznesu, kultury, nauki, szkolnictwa wyższego, sportu i rekreacji,

- b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, zielen urządzona, drogi wewnętrzne, drogi rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - zakaz lokalizacji działalności związanych z gospodarką odpadami nie pochodzącymi z własnej produkcji,
 - zakaz składowania na otwartej przestrzeni - w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- ustala się obowiązek zachowania zabudowy i obiektów o wartości historyczno-kulturowej, tj. kompleksu składającego się z d. młyna parowego i d. olejarni przy ul. Kościuszki oraz zespołu Dworca Towarowego w dzielnicy Mokre, w którego skład wchodzi: budynek główny, magazyn, mostki nad strugą i brukowana ulica,
 - ustala się obowiązek zachowania wyglądu zewnętrznego zabudowy o wartości historyczno - kulturowej w zakresie: gabarytu, kształtu i pokrycia dachu oraz kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
 - ustala się zakaz tynkowania elewacji ceglanych obiektów o wartości historyczno-kulturowej, które pierwotnie nie były otynkowane,
 - ustala się nakaz zachowania pomnika ku czci zamordowanych podczas II wojny światowej toruńskich młynarzy;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – dopuszcza się uczytelnienie przebiegu dawnego torowiska na terenie oznaczonym symbolem 48.09-U1, poprzez odpowiednie ukształtowanie nawierzchni, wyznaczenie ciągu pieszo – rowerowego itp.;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 6, lit. b,
 - linie zabudowy dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu, – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez zabudowę w celu utworzenia łącznika pomiędzy obiektami położonymi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 48.09-U1 i 48.09-U3,
 - maksymalna wysokość zabudowy - 8 kondygnacji nadziemnych, nie więcej, niż 25 m ponad poziom terenu,
 - minimalna wysokość zabudowy – 7 m ponad poziom terenu,
 - dachy płaskie, bądź spadowe o nachyleniu do 45° z dopuszczeniem indywidualnych, nietypowych elementów przekryć typu: kopuła, przekrycia łupinowe,
 - dopuszcza się lokalizację trasy rowerowej wzdłuż koryta Strugi Toruńskiej,
 - nakaz zachowania min. 10% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego,
 - minimalny wskaźnik miejsc do parkowania:
 - 20 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 12 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 100 miejsc użytkowych w obiektach o funkcji widowiskowej,
 - 0,5 miejsca do parkowania dla autobusów na 100 miejsc użytkowych w obiektach o funkcji widowiskowej,,
 - 25 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 100 zatrudnionych w obiektach o funkcji magazynowej;
 - dla terenów oznaczonych symbolami 48.09-U1 i 48.09-U3 - nakaz lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów w postaci stojaków, przechowalni lub wiat rowerowych,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 48.09-U2 dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w postaci stojaków, przechowalni lub wiat rowerowych,
 - dopuszcza się wspólne bilansowanie miejsc postojowych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 48.09-U1, 48.09-U3 oraz uwzględnienie w bilansie dla terenów 48.09-U1 i 48.09-U3 miejsc postojowych w ulicy KD(D)4;
- 7) granice i sposoby 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 komunikacyjna z przyległych ulic dojazdowych, lokalnych i zbiorczych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, na warunkach zarządcy drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci – na warunkach gestora sieci, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. b niniejszego paragrafu,
 - b) dopuszcza się: retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) bądź odprowadzenie do Strugi Toruńskiej wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, a do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie do Strugi Toruńskiej pozostałych wód opadowych i roztopowych, z obowiązkiem uprzedniego podczyszczenia,
 - c) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z istniejących lub projektowanych sieci (lub urządzeń elektroenergetycznych) – na warunkach gestora sieci,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci ciepłowniczej, na warunkach gestora sieci, lub z urządzeń indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii nisko emisyjnych lub bez emisyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - na warunkach gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 6. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 48.09-U4 do 48.09-U7, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi, w tym z zakresu handlu, handlu hurtowego, hotelarstwa, gastronomii, obsługi biznesu, kultury, nauki, szkolnictwa wyższego, oświaty, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji,
 - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - b) zakaz lokalizacji działalności związanych z gospodarką odpadami nie pochodzącymi z własnej produkcji oraz zakaz składowania na otwartej przestrzeni - w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 48.09-U5 ustala się obowiązek zachowania zabudowy o wartości historyczno-kulturowej, oznaczonej na rysunku planu,
 - b) ustala się obowiązek zachowania wyglądu zewnętrznego zabudowy o wartości historyczno-kulturowej w zakresie: gabarytu, kształtu i pokrycia dachu oraz kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) ustala się zakaz tynkowania elewacji ceglanych obiektów o wartości historyczno-kulturowej, które pierwotnie nie były otynkowane;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 6, lit. b,
 - b) linie zabudowy dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu, – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 8 kondygnacji nadziemnych, nie więcej, niż 25 m,
 - d) dachy płaskie, bądź spadowe o nachyleniu do 20° z dopuszczeniem indywidualnych, nietypowych elementów przekryć typu: kopuła, przekrycia łupinowe,
 - e) nakaz zachowania min. 20% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego,

- f) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania:
 - 20 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 12 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 100 miejsc użytkowych w obiektach o funkcji widowiskowej,
 - 0,5 miejsca dla autobusów na 100 miejsc użytkowych w obiektach o funkcji widowiskowej,
 - 25 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 100 zatrudnionych w obiektach o funkcji magazynowej;
- g) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w postaci stojaków, przechowalni lub wiat rowerowych;
- 7) granice i sposoby 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) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic dojazdowych i zbiorczych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, na warunkach zarządcy drogi,
 - b) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do cieków wodnych Strugi Toruńskiej, stanowiącego powierzchniowe wody publiczne, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci – na warunkach gestora sieci, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. b niniejszego paragrafu,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) bądź odprowadzenie do Strugi Toruńskiej wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, a do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie do Strugi Toruńskiej pozostałych wód opadowych i roztopowych, z obowiązkiem uprzedniego podczyszczenia,
 - c) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z istniejących lub projektowanych sieci (lub urządzeń elektroenergetycznych) – na warunkach gestora sieci,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci ciepłowniczej, na warunkach gestora sieci, lub z urządzeń indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii nisko emisyjnych lub bez emisyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - na warunkach gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów budowlanych bez zwiększania ich powierzchni użytkowej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 7. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 48.09-U8 do 48.09-U12, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi nie powodujące na przyległych terenach o funkcji mieszkaniowej, przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i hałasu,
 - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, istniejąca zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - b) zakaz lokalizacji działalności związanych z gospodarką odpadami nie pochodzącymi z własnej produkcji,
 - c) zakaz składowania na otwartej przestrzeni - w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych dla terenów oznaczonych symbolami 48.09-U8, 48.09-U10 i 48.09-U12;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 6, lit. b,
 - b) linie zabudowy dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - c) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów budowlanych bez zwiększania ich powierzchni użytkowej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej, niż 10 m ponad poziom terenu,
 - e) dachy płaskie, bądź spadowe o nachyleniu do 40° z dopuszczeniem indywidualnych, nietypowych elementów przekryć typu: kopuła, przekrycia łupinowe,
 - f) nakaz zachowania min. 15% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego,
 - g) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania:
 - 20 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - h) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w postaci stojaków, przechowalni lub wiat rowerowych;
- 7) granice i sposoby 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) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic dojazdowych i lokalnych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, na warunkach zarządcy drogi, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. b,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 48.09-U12 obsługa komunikacyjna nieruchomości od strony ulicy Kanałowej;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci – na warunkach gestora sieci, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. b niniejszego paragrafu,
 - b) dopuszcza się: retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) bądź odprowadzenie do Strugi Toruńskiej wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, a do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie do Strugi Toruńskiej pozostałych wód opadowych i roztopowych, z obowiązkiem uprzedniego podczyszczenia,
 - c) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z istniejących lub projektowanych sieci (lub urządzeń elektroenergetycznych) – na warunkach gestora sieci,
 - d) zaopatrzenie w energię cieplną - z sieci ciepłowniczej, na warunkach gestora sieci, lub z urządzeń indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii nisko emisyjnych lub bez emisyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - na warunkach gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 8. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 48.09-U/P1 do 48.09-U/P3, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi, produkcja,
 - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, istniejąca zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - b) zakaz lokalizacji działalności związanych z gospodarką odpadami nie pochodzącymi z własnej produkcji,

- c) zakaz składowania na otwartej przestrzeni - w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) ustala się obowiązek zachowania zabudowy o wartości historyczno-kulturowej, oznaczonej na rysunku planu,
 - b) ustala się obowiązek zachowania wyglądu zewnętrznego zabudowy o wartości historyczno - kulturowej w zakresie: gabarytu, kształtu i pokrycia dachu oraz kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 6, lit. b,
 - b) linie zabudowy dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - c) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów budowlanych bez zwiększania ich powierzchni użytkowej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 8 kondygnacji nadziemnych, nie więcej, niż 25 m ponad poziom terenu,
 - e) dachy płaskie, bądź spadowe o nachyleniu do 20° z dopuszczeniem indywidualnych, nietypowych elementów przekryć typu: kopuła, przekrycia łupinowe,
 - f) nakaz zachowania min. 20% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego,
 - g) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania:
 - 20 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 25 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 100 zatrudnionych w obiektach o funkcji magazynowej bądź zakładach produkcyjnych,
 - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - h) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w postaci stojaków, przechowalni lub wiat rowerowych;
- 7) granice i sposoby 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 komunikacyjna z przyległych ulic dojazdowych i lokalnych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, na warunkach zarządcy drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci – na warunkach gestora sieci, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. b niniejszego paragrafu,
 - b) dopuszcza się: retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) bądź odprowadzenie do Strugi Toruńskiej wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, a do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie do Strugi Toruńskiej pozostałych wód opadowych i roztopowych, z obowiązkiem uprzedniego podczyszczenia,
 - c) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z istniejących lub projektowanych sieci (lub urządzeń elektroenergetycznych) – na warunkach gestora sieci,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci ciepłowniczej, na warunkach gestora sieci, lub z urządzeń indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii nisko emisyjnych lub bez emisyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - na warunkach gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 9. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 48.09-U/MN1 do 48.09-U/MN3, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi nie powodujące na przyległych terenach o funkcji mieszkaniowej, przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i hałasu, istniejąca zabudowa mieszkaniowa,
 - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna integralnie związana z prowadzoną działalnością gospodarczą, obiekty małej architektury, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - b) zakaz lokalizacji działalności związanych z gospodarką odpadami nie pochodzącymi z własnej produkcji,
 - c) zakaz składowania na otwartej przestrzeni - w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej od strony przylegającej drogi zbiorczej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 6, lit. b,
 - b) linie zabudowy dla zabudowy istniejącej, częściowo lub w całości wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - c) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej niezwiązanej z prowadzoną działalnością gospodarczą dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych bez zwiększania ich powierzchni użytkowej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej, niż 8 m ponad poziom terenu,
 - e) dachy płaskie, bądź spadowe o nachyleniu do 40°,
 - f) nakaz zachowania min. 30% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego,
 - g) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania:
 - 20 ogólnodostępnych miejsc dla samochodów osobowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług,
 - 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie dla nowej zabudowy,
 - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie dla zabudowy istniejącej,
 - h) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w postaci stojaków, przechowalni lub wiatrowerowych;
- 7) granice i sposoby 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) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic dojazdowych, lokalnych i zbiorczych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, na warunkach zarządcy drogi, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. b,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działki nr 48/7 położonej w obrębie 49 z ulic dojazdowych, lokalnych lub zbiorczych poprzez służebność drogową ustanowioną na działkach przyległych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci – na warunkach gestora sieci, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. b niniejszego paragrafu,
 - b) dopuszcza się: retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) bądź odprowadzenie do Strugi Toruńskiej wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, a do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie do Strugi Toruńskiej pozostałych wód opadowych i roztopowych, z obowiązkiem uprzedniego podczyszczenia,
 - c) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z istniejących lub projektowanych sieci (lub urządzeń elektroenergetycznych) – na warunkach gestora sieci,

- d) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci ciepłowniczej, na warunkach gestora sieci, lub z urządzeń indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii nisko emisyjnych lub bez emisyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - na warunkach gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 10. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 48.09-MN1 do 48.09-MN4, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna,
 - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, usługi, z wyłączeniem usług handlu i gastronomii, zlokalizowane na działkach nr: 168, 172, 477 obr. 49;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - b) zakaz lokalizacji działalności związanych z gospodarką odpadami nie pochodzącymi z własnej produkcji,
 - c) zakaz składowania na otwartej przestrzeni - w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej od strony przyległej drogi zbiorczej;
- 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) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 6, lit. b,
 - b) linie zabudowy dla zabudowy istniejącej, wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - c) zakaz lokalizowania budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym,
 - d) dopuszcza się zlokalizowanie jednego budynku mieszkalnego na każdej z działek budowlanych,
 - e) lokalizowanie nowych funkcji usługowych – wyłącznie jako lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej, niż 8 m ponad poziom terenu,
 - g) dachy płaskie bądź spadowe o nachyleniu do 40°,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej - 30% powierzchni terenu inwestycji,
 - i) nakaz zachowania min. 30% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego,
 - j) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania:
 - 2 ogólnodostępne miejsca dla samochodów osobowych na 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie dla nowej zabudowy,
 - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie dla zabudowy istniejącej,z obowiązkiem zapewnienia miejsc do parkowania w ramach własnej nieruchomości;
- 7) granice i sposoby 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 komunikacyjna z przyległych ulic dojazdowych i zbiorczych, na warunkach zarządcy drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci – na warunkach gestora sieci, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. b niniejszego paragrafu,

- b) dopuszcza się: retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) bądź odprowadzenie do Strugi Toruńskiej wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, a do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie do Strugi Toruńskiej pozostałych wód opadowych i roztopowych, z obowiązkiem uprzedniego podczyszczenia,
 - c) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z istniejących lub projektowanych sieci (lub urządzeń elektroenergetycznych) – na warunkach gestora sieci,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci ciepłowniczej, na warunkach gestora sieci, lub z urządzeń indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii nisko emisyjnych lub bez emisyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - na warunkach gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 11. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 48.09-WS1 do 48.09-WS3, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: wody śródlądowe,
 - b) dopuszczalne: nie występuje potrzeba określania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - maksymalna ochrona istniejącego drzewostanu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 48.09-WS1 do 48.09-WS3 ustala się obowiązek zachowania otwartego rowu o wartości historyczno - kulturowej,
 - b) ustala się obowiązek utrzymania cieków wodnych o wartości historyczno-kulturowej jako otwartych i drożnych na całym przebiegu,
 - c) ustala się obowiązek zachowania historycznego ukształtowania i zagospodarowania nabrzeży cieków wodnych o wartości historyczno-kulturowej wraz z drzewostanem i z innymi elementami wyposażenia, takimi jak przepusty, śluzy, mostki, itp.;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz budowy ogrodzeń;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności związanych z poborem i uzdatnianiem wód podziemnych,
 - b) nakaz zachowania min. 70% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego;
- 7) granice i sposoby 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 przegradzania rowów,
 - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojścia i dojazdu do rowów;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach gestorów sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 12. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 48.09-WS/ZP1, 48.09-WS/ZP2, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: wody śródlądowe, zieleń parkowa,
 - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, drogi rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - maksymalna ochrona istniejącego drzewostanu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się obowiązek zachowania historycznego przebiegu Strugi Toruńskiej z zastrzeżeniem pkt 6.;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - dostęp ogólny;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, mostków, kładek, oraz z wyłączeniem budowy łącznika pomiędzy obiektami położonymi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 48.09-U1 i 48.09-U3,
 - b) dopuszcza się regulację brzegów oraz częściowe przekrycie cieku wodnego Strugi Toruńskiej w celu utworzenia połączenia funkcjonalnego i przestrzennego terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 48.09-U1 i 48.09-U3,
 - c) nakaz zachowania min. 70% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego;
- 7) granice i sposoby 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) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
 - b) obowiązek zapewnienia przez właścicieli przyległych nieruchomości dostępu do powierzchniowych wód publicznych na warunkach określonych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach gestorów sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 48.09-ZD1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: ogrody działkowe,
 - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 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:
 - a) ogrodzenia wyłącznie w formie ażurowej,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych;
- 7) granice i sposoby 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 komunikacyjna z przyległych ulic dojazdowych i lokalnych, na warunkach zarządcy drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci – na warunkach gestora sieci, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. b niniejszego paragrafu,
 - b) dopuszcza się: retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) bądź odprowadzenie do Strugi Toruńskiej wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, a do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie do Strugi Toruńskiej pozostałych wód opadowych i roztopowych, z obowiązkiem uprzedniego podczyszczenia,

- c) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z istniejących lub projektowanych sieci (lub urządzeń elektroenergetycznych) – na warunkach gestora sieci,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci ciepłowniczej, na warunkach gestora sieci, lub z urządzeń indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii nisko emisyjnych lub bez emisyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - na warunkach gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 14. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 48.09-KS1 do 48.09-KS2, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalne: zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady ochrony środowiska - 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 - obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej w nieutwardzonej części terenów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej i garażu wielopoziomowego - 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej, niż 10 m ponad poziom terenu,
 - c) dachy płaskie, bądź spadowe o nachyleniu do 20°,
 - d) nakaz zachowania min. 10% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego;
- 7) granice i sposoby 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 z przyległej ulicy lokalnej;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach gestorów sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 15. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 48.09-KD(GP)1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja – droga publiczna – ulica główna ruchu przyspieszonego,
 - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (za wyjątkiem kiosków połączonych z wiatami przystankowymi);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości komunikacyjne pochodzące z drogi na sąsiednie tereny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się obowiązek skanalizowania i zachowania drożności rowu odwadniającego o wartości historyczno-kulturowej, stanowiącego przedłużenie rowu położonego w granicach terenu oznaczonego symbolem 48.09-WS1;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej – w pasach oddzielających drogę od przyległych terenów,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój dwu jezdniowy, minimalna szerokość jezdni 7 m,
 - c) chodniki,
 - d) obustronne drogi rowerowe bądź ciągi pieszo - rowerowe,
 - e) zieleni urządzona,
 - f) nakaz skanalizowania;
- 7) granice i sposoby 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) skrzyżowania z ulicami: 48.09-KD(Z)1 i 48.09-KD(L)1,
 - b) zakaz obsługi terenów przyległych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach gestorów sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza 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 48.09-KD(Z)1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja – droga publiczna – ulica zbiorcza,
 - b) dopuszczalne: zieleni urządzona, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (za wyjątkiem kiosków połączonych z wiatami przystankowymi);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości komunikacyjne pochodzące z drogi na sąsiednie tereny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) obowiązek wprowadzenia zieleni urzędowej – w pasach oddzielających drogę od przyległych terenów,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój jedno jezdniowy,
 - c) chodniki,
 - d) infrastruktura rowerowa;
- 7) granice i sposoby 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) skrzyżowania z ulicami dojazdowymi, lokalnymi i zbiorczymi,
 - b) obsługa terenów przyległych, na warunkach zarządcy drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach gestorów sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 17. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 48.09-KD(L)1 do 48.09-KD(L)3, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja – droga publiczna – ulica lokalna,
 - b) dopuszczalne: zieleni urządzona, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (za wyjątkiem kiosków połączonych z wiatami przystankowymi);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości komunikacyjne pochodzące z drogi na sąsiednie tereny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 48.09-KD(L)1 ustala się obowiązek utrzymania historycznego przebiegu ul. Dworcowej
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 48.09-KD(L)3 ustala się obowiązek skanalizowania i zachowania drożności rowu odwadniającego o wartości historyczno-kulturowej, stanowiącego przedłużenie rowu położonego w granicach terenów oznaczonych symbolami: 48.09-WS1, 48.09-WS2 i 48.09-WS3;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój jedno jezdniowy,
 - c) chodniki,
 - d) dopuszcza się realizację drogi rowerowej;
- 7) granice i sposoby 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) skrzyżowania z ulicami dojazdowymi, lokalnymi i zbiorczymi,
 - b) obsługa terenów przyległych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach gestorów sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 18. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 48.09-KD(D)1, 48.09-KD(D)14, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja – droga publiczna – ulica dojazdowa,
 - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości komunikacyjne pochodzące z drogi na sąsiednie tereny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 48.09-KD(D)7 ustala się obowiązek skanalizowania i zachowania drożności rowu odwadniającego o wartości historyczno-kulturowej, stanowiącego przedłużenie rowu położonego w granicach terenów oznaczonych symbolami: 48.09-WS1, 48.09-WS2 i 48.09-WS3;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój jedno jezdniowy,
 - c) chodniki,
 - d) dopuszcza się realizację ulic w formie pieszo jezdni, bez wydzielonych chodników;
- 7) granice i sposoby 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) skrzyżowania z ulicami dojazdowymi, lokalnymi i zbiorczymi,

- b) obsługa terenów przyległych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach gestorów sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 19. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 48.09-KW1 do 48.09-KW3, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja – droga wewnętrzna,
 - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości komunikacyjne pochodzące z drogi na sąsiednie tereny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację ulic w formie pieszo jezdni, bez wydzielonych chodników;
- 7) granice i sposoby 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) skrzyżowania z ulicami dojazdowymi,
 - b) obsługa terenów przyległych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach gestorów sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

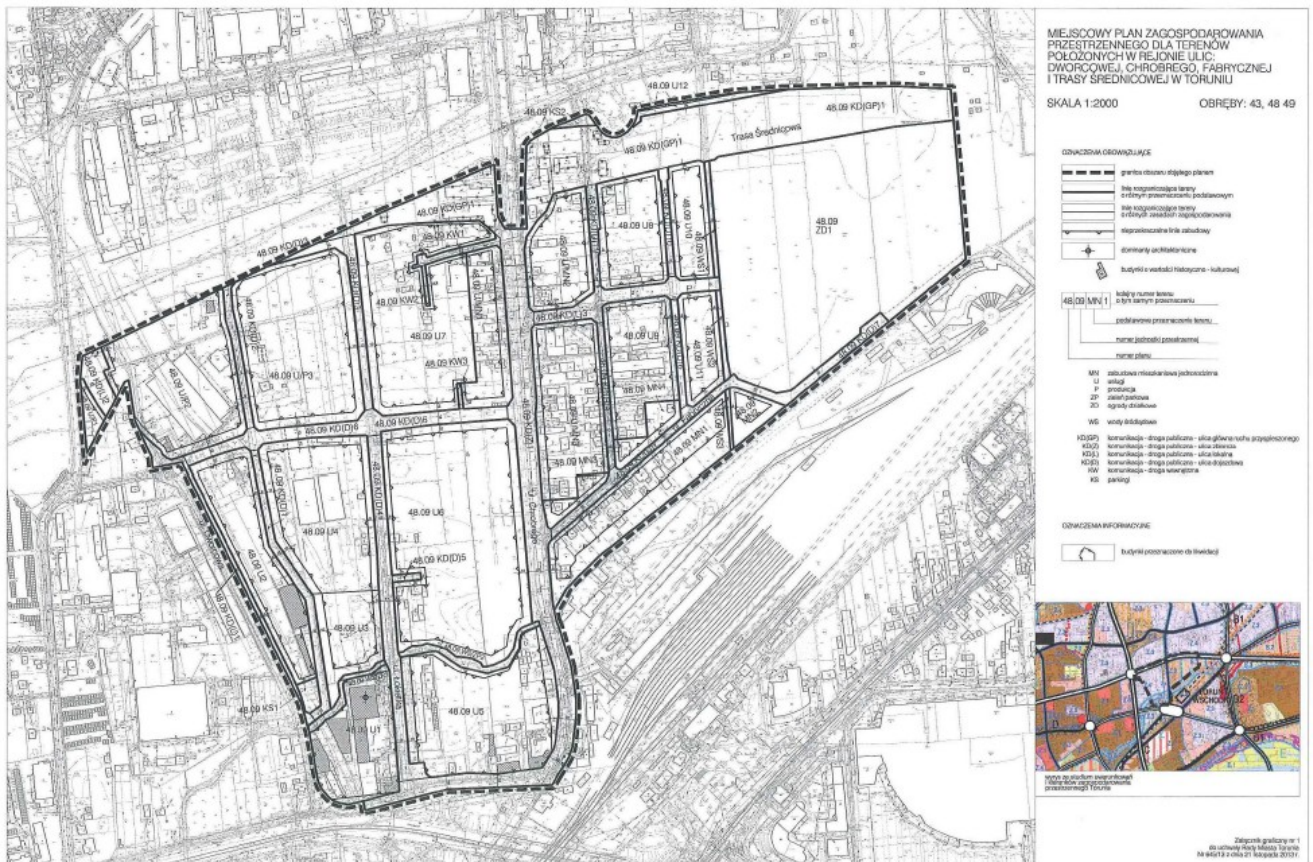
§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

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

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

Przewodniczący
Rady Miasta
Marian Frąckiewicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 645/13
 Rady Miasta Torunia
 z dnia 21 listopada 2013 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 645/13
Rady Miasta Torunia
z dnia 21 listopada 2013 r.

Rozstrzygnięcie RADY MIASTA TORUNIA o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Dworcowej, Chrobrego, Fabrycznej i „Trasy Średnicowej” 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 późn. zm.), w związku z art. 17 pkt 14, przedstawia się listę nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia.

Rada Miasta Torunia przyjmuje następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- I. Uwagi złożone w trakcie pierwszego wyłożenia planu do publicznego wglądu w dniach 18 lipca 2011 r. – 16 sierpnia 2011 r.

Rada Miasta Torunia nie uwzględnia następujących uwag:

Uwaga nr 1 – dotycząca ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 48.09-U6 (§ 6 pkt 1 - nieruchomości przy ul. Łokietka 12 - działki nr 52 i 53, których właścicielami są pp. Urszula i Henryk S.). Uwagę wniosła Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą przy ul. Tuwima 9, 87-100 Toruń (pismo znak: NJ/7882/635/2011, data wpływu do MPU - 17.08.2011). Wnoszący uwagę nie jest właścicielem nieruchomości.

Składający uwagę wnioskuję o wprowadzenie jako przeznaczenia dopuszczalnego funkcji budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Do wyłożonego w dniach 18 lipca 2011 r. - 16 sierpnia 2011 r. do publicznego wglądu projektu planu Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Toruniu w dniu 17 sierpnia 2011 r. złożyła pismo z wnioskiem o wprowadzenie jako przeznaczenia dopuszczalnego funkcji budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Właściciele nieruchomości nie złożyli uwag, stąd nie ma podstaw by stwierdzić, że nie odpowiada im ustalony w planie sposób zagospodarowania ww. działek.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” (uchwała Rady Miasta Torunia Nr 1032/06 w dniu 18 maja 2006 r.) przedmiotowy teren położony jest w jednostce IX – Mokre Przedmieście w strefie zurbanizowanej Z, w podstrefie działań Z4, obszarze funkcjonalnym usługowo-produkcyjnym. Plan dopuszcza funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wnioskowane przez składającego uwagę przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jest niezgodne z polityką przestrzenną Gminy w stosunku do tego obszaru, określoną w przywołanym Studium. Istniejące i projektowane funkcje terenu przemawiają przeciwko lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej ze względu na możliwość wystąpienia konfliktów przestrzennych.

Uwaga nr 2 - dotycząca ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 48.09- MN1 (§ 10 pkt 1 - nieruchomości przy ul. Fabrycznej 18 i 20 - działki nr 167 i 168, których właścicielami są pp. Barbara i Grzegorz M.) Uwagę wniosła p. Anna C.– pełnomocnik p. Adama K., zam. przy ul. Fabrycznej w Toruniu (pismo z dnia 29.08.2011). Składający uwagę nie jest właścicielem ww. nieruchomości.

Składający uwagę protestuje przeciwko przeznaczeniu dopuszczalnemu dla działek nr 167 i 168 przy ul. Fabrycznej 18-20, określonego jako usługi, nie powodujące na przyległych terenach o funkcji mieszkaniowej, przekroczenia dopuszczalnych norm.

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia uwagi:

Do wyłożonego w dniach 18 lipca 2011 r. - 16 sierpnia 2011 r. do publicznego wglądu projektu planu pani Anna C. jako pełnomocnik Adama K. złożyła w dniu 29 sierpnia 2011 r. pismo z wnioskiem o wykreślenie dla działek nr 167 i 168, obr. 49 przeznaczenia dopuszczalnego zapisanego w projekcie planu jako usługi, nie powodujące na przyległych terenach o funkcji mieszkaniowej, przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i hałasu. Składający uwagę wnioskuję o rezygnację w planie z dopuszczenia na ww. obszarze funkcji usługowych.

Po przeanalizowaniu złożonej uwagi oraz stanu prawnego i faktycznego należy stwierdzić, co następuje:

Działki nr 167 i 168, obr. 49 przylegają do siebie i stanowią własność jednej osoby fizycznej, przy czym działka nr 168 jest zabudowana budynkiem o funkcji usługowej i jest użytkowana jako nieruchomość usługowa, natomiast przylegająca do niej działka nr 167 jest zabudowana domem mieszkalnym jednorodzinny i użytkowana jako nieruchomość o funkcji mieszkalnej. Działka nr 168 jest zabudowana budynkiem usługowym zlokalizowanym na podstawie ważnego pozwolenia na budowę Nr: WAIb-II/BCz-7353/5/2008, wydanego w oparciu o prawomocną decyzję o warunkach zabudowy. Decyzja o pozwoleniu na budowę dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami stała się ostateczna z dniem 19.01.2008 r., została zrealizowana i nadal pozostaje w obiegu prawnym. Wobec tego twierdzenie składającego uwagę, jakoby „zabudowa stała się nielegalną” nie ma odzwierciedlenia w rzeczywistości. Jednocześnie Prezydent Miasta Torunia wydał nową decyzję o warunkach zabudowy Nr WAIb-II/AN/IBJ-7331/156/2011 z dn. 28 lipca 2011 r. w której ustalono lokalizację budynku mieszkalno-biurowego i mieszkalnego na terenie nieruchomości położonej przy ul. Fabrycznej 18-20. Plan uwzględnia ustalenia przywołanych decyzji.

Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z Art. 1. Ust 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu wzięto pod uwagę wymagania ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia; projekt planu w odniesieniu do przedmiotowych nieruchomości zawiera szereg ustaleń mających na celu ograniczenie ewentualnych uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej wynikających z funkcjonowania usług, a mianowicie: ograniczenie zakresu działalności do usług nie powodujących na przyległych terenach o funkcji mieszkaniowej, przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i hałasu, wyłączenie z zakresu dopuszczalnych działalności usług handlu i gastronomii, zakaz lokalizacji działalności związanych z gospodarką odpadami nie pochodzącymi z własnej produkcji, zakaz składowania na otwartej przestrzeni - w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z Art. 1. Ust 2. pkt 6 i 7 przywołanej ustawy, oprócz ww. czynników, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się także walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności. W związku z tym, w sporządzanym planie nie można było pominąć obiektywnego stanu faktycznego, tj. istnienia i funkcjonowania na niektórych działkach, w tym na terenie działki nr 168 budynków o funkcji usługowej. Z uwagi na okoliczności przytoczone powyżej, w odniesieniu do działki nr 168, postulat wnoszącego uwagę nie zasługuje na uwzględnienie. (Natomiast decyzją nr 1191/IX/11/SZ z dnia 13 września 2011 Prezydent Miasta Torunia częściowo uwzględnił uwagę w odniesieniu do działki nr 167, zabudowanej wyłącznie budynkiem jednorodzinny, poprzez usunięcie dopuszczenia lokalizacji usług.)

Uwaga nr 3 – dotycząca ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 48.09-U11, (§ 7 pkt 1 - nieruchomości położone po wschodniej stronie ul. Jaworskich, stanowiące własność Gminy Miasta Toruń, w użytkowaniu wieczystym PZD) (w projekcie wyłożonym w dniach 18 lipca 2011 r. - 16 sierpnia 2011 r. do publicznego wglądu – teren oznaczony symbolem 48.09-U8) Uwagę wniosło 19 mieszkańców ul. Fabrycznej w Toruniu (pismo z dnia 25.08.2011, data wpływu do MPU - 29.08.2011). Składający uwagę nie są właścicielami ww. nieruchomości.

Składający uwagę wnioskują o zmianę przeznaczenia podstawowego z usług na tereny ogrodów działkowych (zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów).

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Do wyłożonego w dniach 18 lipca 2011r - 16 sierpnia 2011 r. do publicznego wglądu projektu planu 19 mieszkańców ul. Fabrycznej złożyło w dniu 29 sierpnia 2011 r. pismo z wnioskiem o zmianę przeznaczenia podstawowego z usług na tereny ogrodów działkowych. Nieruchomości, których dotyczy złożona uwaga, nie są własnością składających uwagę. Ustalając w planie przeznaczenie podstawowe przedmiotowego terenu jako usługowe kierowano się przede wszystkim ekonomiczną wartością przestrzeni i chęcią zapewnienia racjonalnego układu funkcjonalno-przestrzennego. Przedmiotowe nieruchomości przylegają bezpośrednio do ul. Jaworskich, co wskazuje na ich dostępność inwestycyjną i możliwość zagospodarowania. Racjonalne wykorzystanie projektowanego układu komunikacyjnego wymaga, aby ul. Jaworskich obsługiwała tereny inwestycyjne położone po obu jej stronach. Jednocześnie przedmiotowy teren jest wyraźnie oddzielony przestrzennie od pozostałej części kompleksu ogrodów działkowych poprzez istniejący rów melioracyjny, uznany za obiekt o wartości historyczno-kulturowej. Z kolei projektowane tereny usługowe stanowią kontynuację funkcjonalną terenów usługowych położonych po przeciwnej stronie ul. Jaworskich oraz przy ul. Kałamarskiego. Plan nie wyklucza dalszego użytkowania ww. terenów w dotychczasowy sposób, tj. jako ogrodów działkowych.

Uwaga nr 4 – dotycząca ustaleń dla terenów o przeznaczeniu usługowym oraz usługowo-mieszkaniowym. (ustalenia zawarte w §5 do §9). Uwagę wniosła p. Joanna Jaroszyńska, reprezentująca Stowarzyszenie „Rowerowy Toruń”, ul. Klonowica 33/2, 87-100 Toruń (pkt 2 pisma znak: RT 7/11 z dnia 30.08.2011, wpływ do MPU – 31.08.2011).

Składający uwagę wnosi o wprowadzenie zapisów nakazujących usytuowanie stojaków rowerowych, przechowalni i wiat rowerowych dla terenów o przeznaczeniu usługowym oraz usługowo-mieszkaniowym.

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia uwagi:

Do projektu planu wyłożonego w dniach 18 lipca 2011 r. – 16 sierpnia 2011 r. do publicznego wglądu uwagę złożyła pani Joanna Jaroszyńska w imieniu Stowarzyszenia „Rowerowy Toruń”.

Uwaga zawiera wniosek o wprowadzenie zapisów nakazujących usytuowanie stojaków, przechowalni i wiat rowerowych dla terenów o przeznaczeniu usługowym oraz usługowo - mieszkaniowym.

Należy stwierdzić, że miejsca postojowe dla rowerów – w formie stojaków, przechowalni i wiat rowerowych nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym. Ustalenia planu nie wykluczają lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów.

Decyzją nr 1191/IX/11/SŻ z dnia 13 września 2011 Prezydent Miasta Torunia częściowo uwzględnił uwagę poprzez wprowadzenie obowiązku lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenach przeznaczonych pod usługi z zakresu kultury, nauki, szkolnictwa wyższego, sportu i rekreacji, stanowiące własność Gminy (tereny oznaczone symbolami 48.09-U1 i 48.09-U3). Tym samym nie uwzględnił uwagi w stosunku do pozostałych terenów objętych wnioskiem. Zamiast tego, Prezydent Miasta Torunia zdecydował o wprowadzeniu do ustaleń planu postulatu usytuowania stojaków, przechowalni i wiat rowerowych.

II. W trakcie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach 24 listopada 2011 r. - 22 grudnia 2011 r. oraz w okresie 14 dni po okresie wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi.

III. Uwagi złożone w trakcie pierwszego wyłożenia planu do publicznego wglądu w dniach 16 sierpnia 2013 r. - 10 września 2013 r.

Uwaga nr 1 – dotycząca ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 48.09-U7 (§ 6 pkt 6 - działka nr 519/7 obr. 43, projektowanej do wydzielienia z dz. nr 519/2 położonej przy ul. Chrobrego 99). Uwagę wniosło Przedsiębiorstwo Wielobranżowe SURIMAT Sp. j. A. Goleniewski B. Goleniewska, 87-100 Toruń, ul. Chrobrego 99 (pismo z dnia 20.08.2013), właściciel nieruchomości, której dotyczy uwaga.

Składający uwagę wnosi o korektę linii zabudowy, wnioskowana odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Mazurskiej – 1 m, od linii rozgraniczającej Trasy Średnicowej – 4 m, od zachodniej granicy działki 519/7 obr. 43 - 2 m.

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia uwagi:

Do projektu planu wyłożonego w dniach 16 sierpnia 2013 r. – 10 września 2013 r. do publicznego wglądu uwagę złożyło Przedsiębiorstwo Wielobranżowe SURIMAT Sp. j. A. Goleniewski B. Goleniewska, 87-100 Toruń, ul. Chrobrego 99.

Decyzją nr 1244/X/13/LL z dnia 9 października 2013 Prezydent Miasta Torunia częściowo uwzględnił uwagę poprzez pomniejszenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej projektowanej Trasy Średnicowej z 6m do 3m. Jednocześnie nie uwzględnił uwagi w zakresie pomniejszenia odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Mazurskiej oraz od zachodniej granicy działki 519/7 obr. 43. Pomniejszenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Mazurskiej do 1 m należy ocenić jako niewskazane ze względu na niewielką (7,5 m) szerokość ul. Mazurskiej w liniach rozgraniczających. Zrealizowanie Trasy Średnicowej i skrzyżowania ul. Chrobrego spowoduje przeniesienie obsługi komunikacyjnej na ul. Mazurską, stąd też zbliżenie zabudowy na odległość 1 m może znacznie pogorszyć warunki obsługi komunikacyjnej i bezpieczeństwa użytkowników drogi.

Jednocześnie należy stwierdzić, że w odniesieniu do zachodniej granicy działki 519/7 obr. 43 uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ plan ustala dla przedmiotowej nieruchomości możliwość zabudowy w zbliżeniu i na granicy działki. Nie ma zatem potrzeby wprowadzania do planu wnioskowanego zapisu.

Uwaga nr 2 - dotycząca ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami 48.09-KD(GP)1 oraz 48.09-U12 (nieruchomość przy ul. Kanałowej 10-14 w Toruniu - działki nr 16/2, 17 i 18 obr. 49) Uwagę wniosli mieszkańcy Torunia: pp. Robert. B, Sławomira i Robert C. oraz Małgorzata P. (pismo z dnia 22.08.2013). Składający uwagę są właścicielem ww. nieruchomości.

Składający uwagę wnoszą o:

- 1) możliwość podziału gruntu na działki o pow. ok. 1000 m²;
- 2) możliwość wykorzystania nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową, usługową, handel;
- 3) możliwość wybudowania np. stacji paliw, myjni samochodowej, warsztatów obsługi samochodowej;

- 4) możliwość zabudowy budynkami o powierzchni powyżej 2000m²;
- 5) usprawnienie komunikacji nieruchomości z Trasą Średnicową (w tym możliwość bezpośredniego skomunikowania nieruchomości z Trasą Średnicową).

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia uwagi:

Do projektu planu wyłożonego w dniach 16 sierpnia 2013 r. – 10 września 2013 r. do publicznego wglądu uwagę złożyli: pp. Robert. B, Sławomira i Robert C. oraz Małgorzata P.

Decyzją nr 1244/X/13/LL z dnia 9 października 2013 Prezydent Miasta Torunia częściowo uwzględnił uwagę w odniesieniu do niektórych postulatów, jednocześnie rozstrzygając o nieuwzględnieniu uwagi w zakresie przedstawionym poniżej:

Większa część terenu objętego planem (ok. 4500 m²), którego dotyczą wnioski składające się na uwagę, została przeznaczona pod budowę Trasy Średnicowej (48.09-KD(GP)1 – ulica główna ruchu przyspieszonego - trasa średnicowa), tym samym ww. część przedmiotowej nieruchomości, z mocy prawa przejdzie na własność Samorządu Województwa Kujawsko – Pomorskiego, jako leżąca w śladzie projektowanej Trasy Średnicowej. Oznacza to, że w części dotyczącej omawianych gruntów, uwaga nie zostaje uwzględniona.

Pozostała część terenu, którego dotyczy uwaga (ok. 600 m²), znajduje się na obszarze oznaczonym w planie symbolem 48.09-U12 – usługi nie powodujące na przyległych terenach o funkcji mieszkaniowej przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i hałasu.

W § 7 ustalono warunki i zasady zagospodarowania terenów usług położonych we wschodniej części obszaru objętego planem U8 do U12.

W pkt 1 niniejszego paragrafu ustalone zostało również przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, istniejąca zabudowa mieszkaniowa.

Plan nie określa wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych.

W pkt 6 niniejszego paragrafu ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dotyczące m.in. linii zabudowy, wyznaczonej w terenach U8-U11 na rysunku planu. Dla terenu U12 ze względu na nietypowy kształt i położenie nie ustalono na rysunku planu linii zabudowy co oznacza, że nie jest możliwa jakakolwiek zabudowa na terenie wnoszących uwagę. Nieruchomość położona w jednostce U12 może stanowić wyłącznie uzupełnienie pozostałych terenów będących własnością wnoszących uwagę, położonych na północ od U12, dla których RMT podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu i „zwolnieniu” terenów rezerwowanych dotychczas na funkcje pod Trasą Średnicową oraz przeznaczeniu ich na cele usługowe.

Mając na uwadze powyższe ustalenia stwierdza się, że:

Ad 1) Złożona uwaga pozostaje w tej części bezprzedmiotowa.

Ad 2) Na przedmiotowym terenie plan dopuszcza lokalizowanie funkcji wnioskowanych przez składającego uwagę, a mianowicie usług i handlu, należy więc stwierdzić, że w tym fragmencie złożona uwaga jest bezprzedmiotowa. Natomiast sąsiedztwo Trasy Średnicowej z jej uciążliwościami eliminuje przedmiotowy teren jako potencjalną lokalizację zabudowy mieszkaniowej – w tej części uwaga nie zostaje uwzględniona.

Ad 3) Na przedmiotowym terenie plan ustala funkcje usługowe (stacja paliw, myjnia samochodowa, warsztaty obsługi samochodowej) bez możliwości zabudowy kubaturowej – tym samym uwaga nie zostaje uwzględniona.

Ad 4) Z uwagi na brak możliwości zabudowy działki (ze względu na jej kształt i wielkość) uwaga nie zostaje uwzględniona. Jednocześnie, w celu polepszenia warunków przyszłej zabudowy całej nieruchomości, Prezydent Miasta Torunia zdecydował o ustaleniu linii zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej Trasy Średnicowej, co umożliwi w przyszłości zagospodarowanie nieruchomości wspólnie z terenem przyległym od strony północnej.

Ad 5) Obecnie część przedmiotowej nieruchomości przeznaczona w projekcie planu pod funkcje usługowe, posiada dojazd od strony północnej, z ul. Kanałowej, poprzez grunty będące własnością składających uwagę. Projekt przyszłej Trasy Średnicowej, stanowiący załącznik do wniosku o wydanie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, nie przewiduje możliwości bezpośredniej obsługi komunikacyjnej nieruchomości z Trasy Średnicowej, zakładając, że obsługa ta będzie się odbywać z ul. Kanałowej. Projekt planu uwzględnia rozwiązania zawarte w ww. projekcie Trasy Średnicowej. Fragment nieruchomości składających uwagę, przeznaczony w projekcie planu pod funkcje usługowe, ze względu na niewielką powierzchnię i wydłużony kształt, może być zagospodarowany jedynie wspólnie z pozostałą częścią nieruchomości, położoną na północ od granicy opracowania projektu planu, przylegającą do ul. Kanałowej. W zakresie możliwości bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z Trasy Średnicowej uwaga nie zostaje uwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 645/13
Rady Miasta Torunia
z dnia 21 listopada 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Dworcowej, Chrobrego, Fabrycznej i Trasy Średnicowej w Toruniu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

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 późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na obszarze objętym opracowaniem planu obejmują:

- a) budowę drogi publicznej 48.09-KD(GP)1 o długości 690 m (pow. 3,9 ha na poszerzenie Trasy Średnicowej) wraz z uzbrojeniem podziemnym i urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z obsługą techniczną drogi,
- b) przebudowę drogi publicznej 48.09-KD(Z)1 – ul. Chrobrego o długości 800 m i szerokości w liniach rozgraniczających 20 m – 27 m wraz z uzbrojeniem podziemnym i urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z obsługą techniczną drogi,
- c) budowę drogi publicznej 48.09-KD(L)2 – ul. Dworcowa, o długości 70m i szerokości w liniach rozgraniczających 21 m-26 m oraz jej poszerzenie o pas 5 m terenu 48.09-KD(L)1 wraz z uzbrojeniem podziemnym i urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z obsługą techniczną drogi,
- d) budowę dróg publicznych 48.09-KD(D)1 - 11, o łącznej długości 2900 m i szerokości w liniach rozgraniczających 9 m-10 m wraz z uzbrojeniem podziemnym i urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z obsługą techniczną drogi,
- e) modernizację i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń systemów infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną dróg, wg potrzeb.

2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, ustawą o drogach publicznych, ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne.

Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Zasady finansowania:

Realizacja, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu miasta przy wykorzystaniu środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.