

**UCHWAŁA Nr  
RADY MIASTA TORUNIA**  
z dnia .

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jordanki”  
dla obszaru położonego w rejonie ulic:  
Wały gen. Sikorskiego, Czerwona Droga i al. św. Jana Pawła II w Toruniu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.<sup>1</sup>) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713<sup>2</sup>), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” (Uchwała Nr 805/18 Rady Miasta Torunia z dnia 25 stycznia 2018 r.) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jordanki” dla obszaru położonego w rejonie ulic: Wały gen. Sikorskiego, Czerwona Droga i al. św. Jana Pawła II w Toruniu – zwany dalej planem.

**2.** Plan, o którym mowa w ust. 1, jest w części zmianą:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jordanki”, dla terenu położonego pomiędzy ulicami Wały Gen. Sikorskiego, Czerwona Droga, Al. Jana Pawła II oraz terenem Muzeum Etnograficznego w Toruniu (Uchwała Nr 811/05 Rady Miasta Torunia z dnia 30 czerwca 2005 r. – Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 89 poz. 1663 z dnia 28 lipca 2005 r.);
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jordanki”, dla terenu oznaczonego symbolem S4-U/ZP 1, położonego w Toruniu (Uchwała Nr 532/09 Rady Miasta Torunia z dnia 30 kwietnia 2009 r. – Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 63 poz. 1254 z dnia 24 czerwca 2009 r.).

**§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 granicę obszaru objętego planem.

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

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

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

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, będące uzupełnieniem i wzbogaceniem przeznaczenia podstawowego;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086 i poz.1378.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r. poz. 1378.

- 4) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
  - a) poz. 1 – liczba – oznacza numer planu miejscowego,
  - b) poz. 2 – liczba – oznacza numer jednostki ustaleń studium,
  - c) poz. 3 – symbol literowy – oznacza symbol przeznaczenia podstawowego terenu,
  - d) poz. 4 – liczba – oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub w ustaleniach planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku (w kierunku terenów sąsiednich wydzielonych liniami rozgraniczającymi), z wyłączeniem elementów architektonicznych budynku takich jak: schody zewnętrzne, rampy dostawcze, zadaszenia nad wejściami, gzymsy, pilastry, okapy, balkony, pochylnie dla niepełnosprawnych, podjazdy i zjazdy do garaży itp. oraz budowle takie jak: budowle ziemne, pomniki itp., o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub w ustaleniach planu, na której należy zlokalizować ściany części nadziemnych budynku lub co najmniej 70% ich powierzchni i długości z zakazem jej przekraczania. Zakaz nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: gzymsy, okapy dachu, zadaszenia nad wejściami, balkony, schody zewnętrzne, pochylnie dla niepełnosprawnych, podjazdy i zjazdy do garaży itp.;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;
- 8) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze parkowym, ukształtowaną oraz skomponowaną funkcjonalnie i plastycznie lub zielenią izolacyjną tworzącą barierę wizualną i akustyczną;
- 9) **ochronie drzewostanu** – należy przez to rozumieć zachowanie i wkomponowanie istniejącego zadrzewienia w zagospodarowanie terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) **usługach wspomagających i uzupełniających sprawność funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu: turystyki, gastronomii, rekreacji, wypoczynku, handlu, produkcji filmowej i telewizyjnej, itp.;
- 11) **rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym** – należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno-budowlane charakteryzujące się: zróżnicowaniem materiałowym lub bryłowym, stosowaniem materiałów elewacyjnych, takich jak: kamień naturalny, ceramika, tynki szlachetne, szkło, beton architektoniczny itp.;
- 12) **harmonijnym charakterze zabudowy** – należy przez to rozumieć wymóg zastosowania parametrów (proporcji i podziałów elewacji):
  - a) nawiązujących do bezpośrednio przylegającej zabudowy istniejącej w pierzei ulicy – dla noworealizowanych budynków,
  - b) uwzględniających i dostosowanych do wysokości oraz skali obiektu – dla rozbudowy budynków podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 13) **minimalnej liczbie miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć obowiązek realizacji, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku realizacji obiektów z jego zakresu), minimalnej ilości stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym również miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obliczonej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika;
- 14) **zakazie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć zakaz, który nie dotyczy obiektów budowlanych stanowiących zaplecze budowy, niezbędnych w okresie prowadzenia robót budowlanych oraz obiektów dla potrzeb imprez okolicznościowych lub sezonowych;
- 15) **zakazie lokalizacji usług niepożądanych społecznie** – należy przez to rozumieć zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieraniem odpadów lub unieszkodliwianiem odpadów oraz punktów do ich zbierania, magazynowania i przeładunku (z zastrzeżeniem: zakaz nie dotyczy gospodarki odpadami powstałymi w trakcie działalności prowadzonej w ramach przeznaczenia podstawowego terenów), a także zakaz lokalizacji funkcji związanych z przechowywaniem i spielaniem zwłok;
- 16) **zrównoważonym gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi** – należy przez to rozumieć:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez:

- wykorzystanie do nawadniania terenów zielonych, w tym zielonych dachów, zielonych ścian oraz ogrodów deszczowych, zasilania oczek wodnych oraz do celów użytkowych w celu ograniczenia poboru wody z miejskiej sieci,
  - stosowanie urządzeń do infiltracji wód opadowych i roztopowych do gruntu, np. skrzynek rozsączających, studni chłonnych,
  - stosowanie urządzeń do magazynowania wód opadowych i roztopowych, np. w zbiornikach retencyjnych,
- b) obniżenie stopnia szczelności powierzchni odwadnianych poprzez stosowanie w zagospodarowaniu terenu nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych,
- c) stosowanie urządzeń służących do spowolnienia spływu wód opadowych i roztopowych do odbiornika w przypadku konieczności ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej.

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

**§4.1** Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) linie wymiarowe (wymiar w metrach);
- 6) strefa zieleni urządzonej;
- 7) granica strefy VI ochrony ekspozycji sylwety Zespołu Staromiejskiego;
- 8) dominanta architektoniczna;
- 9) symbol terenu;
- 10) przeznaczenie podstawowe terenu.

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

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

- 1) U – usługi;
- 2) U/ZP – usługi użyteczności publicznej z zakresu: kultury, nauki, administracji, bankowości, hotelarstwa, zieleni urządzonej;
- 3) KD(G) – komunikacja – droga publiczna – ulica główna;
- 4) KD(Z) – komunikacja – droga publiczna – ulica zbiorcza.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne**

**§6.** W granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§7.** W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie.

## **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§8.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **125.06-U1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: usługi,
  - b) dopuszczalne: zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - b) dla elewacji budynków o wysokości zabudowy powyżej 9 metrów:
    - nakaz sytuowania prostopadle lub równolegle do osi północ - południe z tolerancją do 2°,
    - w pasie terenu o szerokości 30 m od linii rozgraniczającej ul. Kraszewskiego - maksymalna szerokość elewacji (poszczególnych brył budynku/budynków) sytuowanych prostopadle od osi północ-południe – 15m,
  - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - d) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach historycznego układu urbanistycznego Bydgoskiego Przedmieścia i Rybaków, wpisanego do rejestru zabytków (nr wpisu A/1596) – chronionego prawem zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wyznacza się strefę III ochrony konserwatorskiej obszarów ze znacznym udziałem elementów historycznych ukształtowanej struktury przestrzennej o wartościach kulturowych - w granicach tożsamyh z liniami rozgraniczającymi teren – obejmującą część historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w lit. a,
  - c) nakaz prowadzenia wszelkich inwestycji mających wpływ na wygląd i zachowanie układu urbanistycznego, o którym mowa w lit. a – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nakaz zachowania powiązań ciągów pieszych pomiędzy przyległymi terenami publicznymi;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację jednokondygnacyjnego pawilonu obsługi parkingu o maksymalnej powierzchni zabudowy 10 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3,5 m,
  - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,01 – 3,0,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - do rzędnej 78 m n.p.m. – dla oznaczonej na rysunku planu dominanty architektonicznej – zgodnie z wysokością istniejącego budynku,
    - 18 m – na zachód do dominanty architektonicznej,
    - 9 m – na wschód do dominanty architektonicznej,
  - e) geometria dachu – dach płaski, z dopuszczeniem przekryć o indywidualnej formie,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
    - 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 2 miejsca na 10 łóżek dla hotelu,
  - h) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
  - i) miejsca do parkowania, realizowane jako terenowe, wbudowane lub podziemne,
  - j) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) obowiązek uwzględnienia zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi przy zastosowaniu rozwiązań technicznych i technologicznych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem gruntu, warstwy wodonośnej i wód powierzchniowych, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub/i urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zaopatrzenie w gaz z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit.h,
  - h) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§9.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **125.06-U/ZP1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: usługi użyteczności publicznej z zakresu: kultury, nauki, administracji, bankowości, hotelarstwa, zieleni urządzonej,
  - b) dopuszczalne: usługi wspomagające i uzupełniające sprawność funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego, urządzenia rekreacyjne i sportowe, drogi wewnętrzne, parkingi, przejścia podziemne z usługami handlowymi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakaz kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem: wzajemnych relacji funkcjonalno – przestrzennych z zabudową istniejącą (w tym: obsługi komunikacyjnej, miejsc do parkowania, przestrzeni publicznych, zieleni urządzonej),
  - b) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - c) nakaz utrzymania harmonijnego charakteru zabudowy pierzei ul. Wały gen. Sikorskiego i al. Solidarności,
  - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - e) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) nakaz kompleksowego zagospodarowania strefy zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu,
  - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
  - c) nakaz ochrony drzewostanu,
  - d) wskazuje się pomniki przyrody (dwa kasztanowce zwyczajne), oznaczone na rysunku planu, chronione prawem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu - nakaz kształtowania brył budynku z uwzględnieniem kompozycji przestrzennej z bezpośrednim otoczeniem oraz z krajobrazem miasta;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) wyznacza się strefę II pośredniej ochrony konserwatorskiej wokół średniowiecznego, historycznego centrum - w granicach tożsamyh z liniami rozgraniczającymi teren,
  - b) przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w lit. a, są:
    - obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu: gmach Dyrekcji Okręgowej Kolei Państwowych przy Placu Teatralnym 2 (nr wpisu: A/1383), budynek Państwowego Banku Rolnego przy ul. Wały gen Sikorskiego 15 (nr wpisu: A/1607),
    - zielen wewnętrzne pierścienia fortyfikacji Twierdzy Toruń przy alei św. Jana Pawła II i ul. Czerwona Droga, oznaczonej na rysunku planu jako strefa zieleni urządzonej,

- c) w strefie, o której mowa w lit. a, ustala się:
  - nakaz prowadzenia robót budowlanych, w tym przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w lit. b tiret pierwsze - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - nakaz zachowania zieleni wysokiej towarzyszącej obiektom wpisanym do rejestru zabytków, o których mowa w lit. b tiret pierwsze - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - nakaz zachowania zieleni wewnętrznego pierścienia fortyfikacji Twierdzy Toruń przy ul. al. św. Jana Pawła II i Czerwona Droga, o której mowa w lit. b tiret drugie - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) wyznacza się strefę VI ochrony ekspozycji sylwety Zespołu Staromiejskiego – w granicy oznaczonej na rysunku planu,
- e) przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w lit. d, jest ekspozycja sylwety Zespołu Staromiejskiego oraz jej dominant (m.in. takich jak: wieża Ratusza Staromiejskiego, kościół p.w. Wniebowzięcia NMP, kościół p.w. Św. Ducha),
- f) w strefie, o której mowa w lit. d, ustala się nakaz kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający otwarcie widokowe z wnętrza nowego obiektu lub z otwartych przestrzeni publicznych na sylwetę Zespołu Staromiejskiego oraz jej dominanty (m.in. wieżę Ratusza Staromiejskiego, kościół p.w. Wniebowzięcia NMP, kościół p.w. Św. Ducha),
- g) wyznacza się strefę VII obserwacji archeologicznej - w granicach tożsamyh z liniami rozgraniczającymi teren,
- h) przedmiotem ochrony, w strefie o której mowa w lit. g, są nieruchome zabytki archeologiczne, które należy uwzględnić na etapie projektowania oraz realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) nakaz kształtowania przestrzeni wewnątrz kwartału, z uwzględnieniem powiązań funkcjonalno-przestrzennych z istniejącymi obiektami kultury i sztuki,
  - b) nakaz zachowania i kształtowania powiązań ciągów pieszych w strefie zieleni urządzonej – oznaczonej na rysunku planu;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,01 – 5,0,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m, z zastrzeżeniem: na 20% działki budowlanej dopuszcza się podwyższenie do 30 m, do rzędnej 83 m n.p.m.,
  - d) geometria dachu – dowolna,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
    - 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 1 miejsce na 10 miejsc siedzących w obiektach widowiskowych,
    - 1,2 miejsca na 10 łóżek dla hotelu,
  - g) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
  - h) miejsca do parkowania, realizowane jako terenowe, wbudowane lub podziemne,
  - i) nakaz realizacji miejsc postojowych dla rowerów – wg wskaźnika:
    - 3 miejsca na 100 miejsc siedzących w obiektach widowiskowych,
    - 5 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów wystawowych,
    - 2 miejsca na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenów zieleni urządzonej,
  - j) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania, o których mowa w lit. f, lit. g oraz lit. i, w liniach rozgraniczających teren;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych bezpośrednio, poprzez drogi wewnętrzne lub przejazdy podziemne - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązek uwzględnienia zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi przy zastosowaniu rozwiązań technicznych i technologicznych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem gruntu, warstwy wodonośnej i wód powierzchniowych, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub/i urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zaopatrzenie w gaz z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit.h,
  - h) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§10.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **125.06-KD(G)1** (aleja św. Jana Pawła II) i **125.06-KD(G)2** (ul. Czerwona Droga), ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: komunikacja – droga publiczna – ulica główna,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, przejścia podziemne z usługami handlu, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niezwiązanych z obsługą pasa drogowego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nakaz ochrony drzewostanu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - części terenów, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach historycznego układu urbanistycznego Bydgoskiego Przedmieścia i Rybaków, wpisanego do rejestru zabytków (nr wpisu A/1596) – chronionego prawem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny przekrój uliczny – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) torowisko tramwajowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
  - e) minimum chodnik,
  - f) dopuszcza się drogę rowerową lub drogi rowerowe,
  - g) dopuszcza się przystanki komunikacji zbiorowej,
  - h) zieleń przydrożna;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna terenów przyległych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;

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

**§11.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **125.06-KD(Z)1** (Wały gen. Sikorskiego), ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: komunikacja – droga publiczna – ulica zbiorcza,
  - b) dopuszczalne: przejścia podziemne z usługami handlu, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niezwiązanych z obsługą pasa drogowego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny przekrój uliczny – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) torowisko tramwajowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
  - e) minimum chodnik,
  - f) dopuszcza się drogę rowerową lub drogi rowerowe,
  - g) dopuszcza się przystanki komunikacji zbiorowej,
  - h) zieleń przydrożna;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna terenów przyległych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

**§12.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

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

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

Przewodniczący

Rady Miasta Torunia  
Marcin Czyżniewski