

UCHWAŁA NR 424/12
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia 22 listopada 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dla terenów położonych w rejonie ul.: Szosa Chełmińska, Podgórna, Legionów i Grudziądzka.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm¹) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. 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 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm²), 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 ul.: Szosa Chełmińska, Podgórna, Legionów i Grudziądzka – zwany dalej planem.

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

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

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz opisany symbolem;
- 3) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie danego terenu, składające się z liter i cyfr, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) słowie „postuluje się” - należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niewiążących, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych, itp.;
- 5) usługach - należy przez to rozumieć obiekty i lokale służące obsłudze ludności i podmiotów gospodarczych (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m² i rzemiosło);
- 6) usługach kolidujących z funkcją mieszkaniową - należy przez to rozumieć:

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

² Zmiany wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558 i Nr 113, poz. 984, z 2003r. Nr 214, poz. 1806, Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 153, poz. 1271, Nr 167 poz. 1759 i Nr 214 poz. 1806, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 175 poz. 1457 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, z 2009r. Nr 223, poz. 1458 i Nr 52, poz. 420, z 2010r. Nr 157 poz. 1241, Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281 i Nr 149, poz.887 oraz z 2012r., poz. 567.

- a) formy aktywności gospodarczej o uciążliwym charakterze dla funkcji mieszkaniowej powodujące w szczególności:
 - intensywny ruch pojazdów (w tym dostawczych) oraz ruch pojazdów w godzinach nocnych,
 - przekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu oraz emisji określonych w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
- b) usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) usługach wbudowanych - należy przez to rozumieć usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową, zajmujące niższe kondygnacje budynku o przeznaczeniu mieszkaniowym lub lokowane w ramach zmiany sposobu użytkowania (ew. przebudowy) istniejącego budynku o innej funkcji;
- 8) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć wydzielone geodezyjnie działki, umożliwiające skomunikowanie działek budowlanych i innych terenów z drogą publiczną - udostępnione ogólnie dla ruchu pieszego i pojazdów oraz infrastruktury technicznej na określonych przez właściciela lub zarządcę warunkach (z uwzględnieniem dalszych ustaleń planu i przepisów odrębnych);
- 9) zabudowie w układzie pierzejowym - należy przez to rozumieć ciąg budynków (gdzie każdy z nich zajmuje nie mniej niż 80% szerokości danej działki a jedna z elewacji położona jest wzdłuż przyległej drogi), o charakterze zabudowy śródmiejskiej, o zbliżonych gabarytach i formie architektonicznej oraz kalenicach części frontowych - w układzie równoległym do przyległej drogi;
- 10) zabudowie oficynowej - należy przez to rozumieć budynki: dobudowane w głębi działki poprzecznie do istniejącej zabudowy pierzejowej, niższe od niej przynajmniej o 1 kondygnację, mogące przylegać ścianą bez otworów do granicy bocznej działki, o charakterze zabudowy śródmiejskiej;
- 11) rewitalizacji - należy przez to rozumieć kompleksowe działania na obszarze zdegradowanej miejskiej zabudowy, zmierzające do poprawy jej stanu technicznego i estetycznego a także otoczenia oraz ożywienia społecznego i gospodarczego tego obszaru;
- 12) rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym - należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno - budowlane charakteryzujące się:
 - a) dostosowaną stylistycznie, materiałowo i kolorystycznie do sąsiedniej zabudowy formą budynków (elewacje, dachy) i ogrodzeń oraz wysoką jakością materiałów wykończeniowych,
 - b) kształtowaniem elewacji budynków w sposób urozmaicony - poprzez zastosowanie m. in. podziałów elewacji z udziałem otworów okiennych lub witryn, zróżnicowania faktur materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego, itp.,
 - c) wskaźnikiem przeszkleń elewacji od strony przyległej drogi publicznej - min. 20%;
- 13) wymianie obiektu o wartości historyczno-kulturowej – należy przez to rozumieć (uzgodnione z właściwym urzędem ochrony zabytków i po ew. wykonaniu inwentaryzacji): rozbiórkę budynku oznaczonego na rysunku planu jako w/w obiekt i wybudowanie w tym miejscu nowego budynku – w usytuowaniu, gabarytach i formie architektonicznej nawiązujących do pierwotnej formy w/w obiektu - opisanych w dalszych ustaleniach planu dla poszczególnych terenów;
- 14) nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy - należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekraczać nowo-lokalizowany budynek nadziemną ścianą zewnętrzną w kierunku linii rozgraniczającej z sąsiadującą drogą, lub w inne strony (zgodnie z odpowiednimi ustaleniami planu dla poszczególnych terenów), z wyłączeniem: pilastrów, ganków, gzymsów, balkonów, zadaszeń, schodów, ramp,

trafostacji, obiektów małej architektury, itp. oraz z wyłączeniem dociepleń: o grubości nie przekraczającej 20 cm i nie wiążących się ze zmianami konstrukcyjnymi w docieplanych elementach;

- 15) obowiązującej linii nowej zabudowy - należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku i w tekście planu, która wyznacza umiejscowienie obrysu ściany zewnętrznej nowo-lokalizowanego budynku (lub min. 80% jej powierzchni) od strony przyległej drogi, z wyłączeniem: podcieni, pilastrów, ganków, gzymsów, balkonów, zadaszeń, schodów, ramp, itp. oraz z wyłączeniem dociepleń: o grubości nie przekraczającej 20 cm i nie wiążących się ze zmianami konstrukcyjnymi w docieplanych elementach. W przypadku rozbudowy istniejącego budynku położonego w tylnej części działki – linię tę można traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 16) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajmowaną przez nadziemne budynki, wiaty i budowle (nie uwzględnia się powierzchni kondygnacji podziemnych wystających poza obrys części nadziemnych budynku);
- 17) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
- 18) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, oddzielającej (w tym także optycznie) tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania;
- 19) zieleni przydrożnej – należy przez to rozumieć zielenią urządzoną, składającą się z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, umieszczoną w pasie drogowym w celu: estetycznym, ochrony drogi przed zawiewaniem i zaśniewaniem, ochrony przyległego terenu przed nadmiernym hałasem, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- 20) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie o maksymalnej wysokości 2m i dopuszczalnej wysokości podmurówki 0,5 m, w którym elementy montowane między słupkami mają prześwity stanowiące min. 35 % powierzchni danego elementu, lub w formie żywopłotów;
- 21) wskaźniku miejsc postojowych – należy przez to rozumieć ilość miejsc postojowych, zapewnianych w granicach inwestycji, przypadającą na: mieszkanie, wielkość powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej lub na ilość zatrudnionych w obiektach składowych lub magazynach, przy uwzględnieniu zasady równania ilości miejsc postojowych w górę - w przypadku ułamkowego przelicznika. Ilość miejsc podlega sumowaniu w przypadku różnych form użytkowania terenu lub obiektów;
- 22) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć rozwiązania, gdzie zastosowano technologie bezemisyjne lub paliwa i technologie niskoemisyjne, gwarantujące nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w § 3 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, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 4. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem S1-U/UC1 - są granicami terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 5. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących stanowić przeszkody lotnicze.

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami S1-MW1 i S1-MW2 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi wbudowane i / lub sytuowane w pierzei, istniejące usługi i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązek realizacji budynków w układzie pierzejowym - gdzie ustalono obowiązującą linię zabudowy, postuluje się także ten układ - gdzie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy wyłącznie w głębi działek - dopuszcza się ją tylko jako oficynową,
 - c) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - d) priorytet działań w ramach rewitalizacji,
 - e) zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych -nie związanych z procesem budowy, nowych wolno stojących: budynków jednorodzinnych i gospodarczych oraz zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkalne,
 - f) zakaz wtórnych podziałów na cele związane z przeznaczeniem podstawowym (nie dotyczy uzupełnienia dla sąsiedniej działki),
 - g) podziały dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej (np. trafostacji) i dróg wewnętrznych - w wielkości i układzie gwarantującym dostęp i właściwe warunki użytkowania tych obiektów,
 - h) kąty granic bocznych działek względem przylegającej drogi - od 80° do 90°;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko -nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w strefie ochrony konserwatorskiej (zgodnie z rysunkiem planu) - obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów: lokalizacji i formy inwestycji kubaturowych i reklam, wysokości zabudowy, kształtowania zieleni i materiału nawierzchni utwardzonych terenu;
 - b) dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartości historyczno-kulturowej:
 - obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków robót budowlanych związanych z tymi obiektami (także ich ew. rozbiórki lub wymiany),
 - nakaz zachowania typu i formy zabudowy istniejących kamienic (budynków o konstrukcji masywnej murowanej) usytuowanych w pierzei wzdłuż ul. Szosa Chełmińska,
 - możliwość przebudowy, rozbudowy lub wymiany pozostałych w/w obiektów (w tym o konstrukcji szkieletowej), będących w złym stanie technicznym - przy zachowaniu wymogów, o których mowa w lit. a i w pkt. 6 oraz zachowaniu: szerokości budynku (patrząc od frontu działki) z dopuszczeniem tolerancji +/-20%, liczby kondygnacji nadziemnych, kolorystyki, materiału, podziałów i detalu elewacji, rozmieszczenia, proporcji otworów i ich podziałów, formy dachu, układu kalenicy, pochylenia połaci oraz pokrycia (materiał i kolor),

- zakaz umieszczania reklam na tych obiektach (nie dotyczy szyldów związanych z usługami),
- c) nakaz zachowania przebiegu ul. Końcowej w terenie S1-MW1 - jako ciągu pieszego (zgodnie z rysunkiem planu) o szerokości min. 2 m; dopuszcza się formę przejścia bramowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ogrodzenia od strony dróg – wyłącznie ażurowe;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy – śródmiejska, dopuszcza się budowę budynków w zbliżeniu i na granicy działki,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie nowej zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalny procent powierzchni zabudowy poszczególnych działek budowlanych - 50%, w przyp. działek zabudowanych w ponad 50% - powierzchnia zabudowy nie większa, niż istniejąca,
 - d) wysokość budynków i innych obiektów: maksymalnie 15,5 m i od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych (dopuszcza się 1 kondygnację dla budynków infrastruktury technicznej a 4 kondygnacje nadziemne - tylko dla budynków sytuowanych w pierzei), w przypadku rozbudowy budynków o większej wysokości lub ilości kondygnacji - ich wysokość nie większa, niż istniejąca,
 - e) maksymalna wysokość urządzeń (licząc od poziomu terenu) - 17,5 m,
 - f) eksponowane od strony dróg publicznych wjazdy do zespołów parkingowych i garaży wbudowanych w budynki mieszkalne - sytuowane na poziomie terenu (nie dotyczy wjazdów istniejących),
 - g) nachylenie połaci dachowych od 3° do 40° (dopuszcza się zachowanie innych niż w/w nachyleń na istniejących budynkach – w przypadku ich rozbudowy, przebudowy, wymiany, itp.),
 - h) nakaz zachowania min. 30% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
 - i) minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów:
 - 0,8 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy istniejącej (przebudowa, wymiana),
 - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie dla nowej zabudowy,
 - 1 ogólnodostępne miejsce na 50m² powierzchni użytkowej usług (w tym dla dostaw);
- 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) postuluje się utrzymanie od strony przyległej drogi publicznej pasa zieleni urządzonej o szerokości min. 2 m (nie dotyczy przerw na dojścia i dojazdy oraz miejsc, gdzie istniejące budynki lub linia zabudowy znajdują się w odległości bliższej niż 2 m od przyległej drogi),
 - b) dla oznaczonej na rysunku panu w terenie S1-MW2 (przy terenie S1-KD(Z)3) części nieruchomości - ci nie będącej samodzielną działką dla nowej zabudowy - możliwość jej zagospodarowania pod przeznaczenie podstawowe - wyłącznie wraz z terenem lub działką przyległą,
 - c) w terenie S1-MW2 - zakaz lokalizacji wjazdów na działki bezpośrednio z jezdni drogi S1-KD(Z)1;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do sieci miejskiej, w uzgodnieniu z gestorem, dopuszcza się retencjonowanie i odprowadzanie do gruntu wód opadowych i roztopowych,
 - b) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z sieci, w uzgodnieniu z właściwym gestorem,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych,
 - d) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
 - e) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej - w uzgodnieniu z jej gestorem;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu:
 - a) użytkowanie dotychczasowe, parkingi lokalizowane na poziomie terenu,
 - b) dla działek budowlanych, na których znajduje się wyłącznie jeden budynek mieszkalny (nie ujęty jako obiekt o wartości historyczno - kulturowej) – dla podniesienia standardu zamieszkania - dopuszcza się przebudowę, lub rozbudowę tego budynku o powierzchnię nie większą niż 30% dotychczasowej (bez zwiększania ilości mieszkań i kondygnacji), przy zachowaniu ustaleń określonych w pkt 6 lit. a, b, c, h, i oraz wymagań przepisów odrębnych;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem S1-MW3 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi wbudowane, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązek realizacji budynków w układzie pierzejowym - gdzie ustalono obowiązującą linię zabudowy, postuluje się także ten układ - gdzie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy wyłącznie w głębi działek - dopuszcza się ją tylko jako oficynową,
 - c) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - d) priorytet działań w ramach rewitalizacji,
 - e) zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych -nie związanych z procesem budowy, nowych wolno stojących: budynków usługowych, jednorodzinnych, gospodarczych i reklam oraz zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkalne,
 - f) zakaz wtórnych podziałów na cele związane z przeznaczeniem podstawowym (nie dotyczy uzupełnienia dla sąsiedniej działki);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - dla oznaczonego na rysunku planu obiektu o wartości historyczno-kulturowej:
 - obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków robót budowlanych związanych z tym obiektem (także ich ew. rozbiórki lub wymiany),
 - możliwość przebudowy, rozbudowy lub wymiany w/w obiektu - przy zachowaniu wymogów, o których mowa w lit. a i w pkt. 6 oraz zachowaniu: szerokości budynku (patrząc od frontu działki) z dopuszczeniem tolerancji +/-20%, liczby kondygnacji nadziemnych, kolorystyki, materiału, podziałów i detalu elewacji (układ szkieletowy), rozmieszczenia i proporcji otworów i ich podziałów, formy dachu, układu kalenicy, pochylenia połaci oraz pokrycia (materiał i kolor),
 - zakaz umieszczania reklam na tych obiektach (nie dotyczy szyldów związanych z usługami),
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ogrodzenia od strony dróg – wyłącznie ażurowe;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy – śródmiejska, dopuszcza się budowę budynków w zbliżeniu i na granicy działki,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie nowej zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dla części budynków przekraczających w/w linie - nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy,
 - c) maksymalny procent powierzchni zabudowy poszczególnych działek budowlanych - 50%, w przyp. działek zabudowanych w ponad 50% - powierzchnia zabudowy nie większa, niż istniejąca,
 - d) wysokość budynków i obiektów: maksymalnie 12,5 m i od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - e) maksymalna wysokość urządzeń - 14,5 m licząc od poziomu terenu,
 - f) eksponowane od strony dróg publicznych wjazdu do zespołów parkingowych i garaży wbudowanych w budynki mieszkalne - sytuowane na poziomie terenu (nie dotyczy wjazdów istniejących),
 - g) nachylenie połaci dachowych od 3° do 30° (dopuszcza się zachowanie innych niż w/w nachyleń na istniejących budynkach – w przypadku ich rozbudowy, przebudowy, wymiany, itp.),
 - h) nakaz zachowania min. 30% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
 - i) minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów:
 - 0,8 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy istniejącej (przebudowa, wymiana),
 - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie dla nowej zabudowy,
 - 1 ogólnodostępne miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług (w tym dla dostaw);
- 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) postuluje się utrzymanie od strony przyległej drogi publicznej pasa zieleni urządzonej o szerokości min. 2 m (nie dotyczy przerw na dojścia i dojazdy oraz miejsc, gdzie istniejące budynki lub linia zabudowy znajdują się w odległości bliższej niż 2 m od przyległej drogi),
 - b) dla oznaczonej na rysunku planu części nieruchomości nie będącej samodzielną działką dla nowej zabudowy (przy terenie S1-KD(Z)3) - możliwość jej

- zagospodarowania pod przeznaczenie podstawowe wyłącznie wraz z terenem lub działką przyległą;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków -z i do sieci miejskiej, w uzgodnieniu z gestorem, dopuszcza się retencjonowanie i odprowadzanie do gruntu wód opadowych i roztopowych,
 - b) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z sieci, w uzgodnieniu z właściwym gestorem,
 - c) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych,
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu:
 - a) użytkowanie dotychczasowe, parkingi lokalizowane na poziomie terenu,
 - b) dla działek budowlanych, na których znajduje się wyłącznie jeden budynek mieszkalny (nie ujęty jako obiekt o wartości historyczno - kulturowej) – dla podniesienia standardu zamieszkania - dopuszcza się przebudowę, lub rozbudowę tego budynku o powierzchnię nie większą niż 30% dotychczasowej (bez zwiększania ilości mieszkań i kondygnacji), przy zachowaniu ustaleń określonych w pkt 6 lit. b, c, h, i oraz wymagań przepisów odrębnych;
 - 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: S1-MW4 - S1-MW26 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi wbudowane, istniejące usługi i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
 - c) dla terenu S1-MW20 - dodatkowo przeznaczenie dopuszczalne - usługi sytuowane w pierzei ul. Szosa Chełmińska;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązek realizacji budynków w układzie pierzejowym - gdzie ustalono obowiązującą linię zabudowy, postuluje się także ten układ - gdzie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy wyłącznie w głębi działek - dopuszcza się ją tylko jako oficynową,
 - c) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - d) priorytet działań w ramach rewitalizacji,
 - e) zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych -nie związanych z procesem budowy, nowych wolno stojących: budynków usługowych, jednorodzinnych i gospodarczych oraz zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkalne,
 - f) minimalna powierzchnia działek budowlanych w przypadku wtórnych podziałów - 600m², minimalna szerokość frontów w/w działek -15 m,
 - g) podziały dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej (np. trafostacji) i dróg wewnętrznych – w wielkości i układzie gwarantującym dostęp i właściwe warunki użytkowania tych obiektów,

- h) kąty granic bocznych nowo wydzielanych działek względem przylegającej drogi - od 80° do 90°;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko -nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - b) w promieniu 10 m od pni drzew -pomników przyrody (pokazanych na rysunku planu w terenach S1-MW7 i S1-MW14 oraz przy terenach S1-MW5 i S1-MW24 - ul. Wiązowa) – zakaz robót budowlanych i ziemnych mogących powodować ich zniszczenie lub uszkodzenie,
 - c) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartości historyczno-kulturowej:
 - obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków robót budowlanych związanych z tymi obiektami (także ich ew. rozbiorczy lub wymiany),
 - nakaz zachowania typu i formy zabudowy istniejących kamienic (budynków o konstrukcji masywnej murowanej) usytuowanych w pierzejach wzdłuż przyległej do danego terenu drogi,
 - możliwość przebudowy, rozbudowy lub wymiany pozostałych w/w obiektów (w tym o konstrukcji szkieletowej), będących w złym stanie technicznym - przy zachowaniu wymogów, o których mowa w pkt. 6 oraz zachowaniu: szerokości budynku (patrząc od frontu działki) z dopuszczeniem tolerancji +/- 20%, liczby kondygnacji nadziemnych, kolorystyki, materiału, podziałów i detalu elewacji (układ szkieletowy), rozmieszczenia, proporcji otworów i ich podziałów, formy dachu, układu kalenicy, pochylecia połaci oraz pokrycia (materiał i kolor),
 - zakaz umieszczania reklam na tych obiektach (nie dotyczy szyldów związanych z usługami),
 - b) dla części terenów S1-MW15, S1-MW20 i S1-MW21 (zgodnie z rysunkiem planu) oraz terenów S1-MW22 - S1-MW24 i S1-MW26 - strefa ochrony konserwatorskiej - obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów w zakresie: lokalizacji i formy inwestycji kubaturowych i reklam, wysokości zabudowy, kształtowania zieleni i materiału nawierzchni utwardzonych terenu,
 - c) nakaz zachowania istniejących przedogródków od strony: ul. Wiązowej - w terenie S1-MW15, ul. Czarlińskiego - w terenie S1-MW21, ul. Piaskowej - w terenach S1-MW21 i S1-MW22 oraz przy ul. Legionów 34-38 i Podgórna 32-38 w terenie S1-MW23;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ogrodzenia od strony dróg – wyłącznie ażurowe;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy - śródmiejska, dopuszcza się budowę budynków w zbliżeniu i na granicy działki,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie nowej zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu (z zastrzeżeniem lit. g), dla istniejących budynków (lub ich części) przekraczających w/w linie - nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy,
 - c) maksymalny procent powierzchni zabudowy poszczególnych działek budowlanych - 50%, w przyp. działek zabudowanych w ponad 50% - powierzchnia zabudowy nie większa, niż istniejąca,

- d) wysokość budynków i innych obiektów: maksymalnie 15,5 m i od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych (dopuszcza się 1 kondygnację dla budynków infrastruktury technicznej),
- e) maksymalna wysokość nowych urządzeń - 17,5 m licząc od poziomu terenu,
- f) w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków, obiektów i urządzeń o wysokości wyższej niż określona w lit. d lub lit. e - nie dopuszcza się zwiększania ich wysokości,
- g) w terenach S1-MW17 i S1-MW19 zgodnie z rysunkiem planu dopuszcza się lokalizację zespołów parkingowo-garażowych - o maksymalnie 2 nadziemnych poziomach parkowania,
- h) nachylenie połaci dachowych od 3° do 30° (dopuszcza się zachowanie innych niż w/w nachyleń na istniejących budynkach – w przypadku ich rozbudowy, przebudowy, wymiany, itp.),
- i) nakaz zachowania min. 25% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
- j) minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów (wyłącznie na terenie inwestycji):
 - 0,8 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy istniejącej (przebudowa, wymiana),
 - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie dla nowej zabudowy,
 - 1 ogólnodostępne miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług (w tym dla dostaw);
- 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) postuluje się utrzymanie od strony przyległej drogi publicznej pasa zieleni urządzonej o szerokości min. 2 m (nie dotyczy przerw na dojścia i dojazdy oraz miejsc, gdzie istniejące budynki lub linia zabudowy znajdują się w odległości bliższej niż 2 m od przyległej drogi),
 - b) zakaz grodzenia ogólnodostępnych dojść do budynków w terenach S1-MW5, S1-MW8 i S1-MW9
 - c) dla oznaczonych na rysunku planu w terenach S1-MW15 i S1-MW21 części nieruchomości nie będących samodzielными działkami dla nowej zabudowy - możliwość ich zagospodarowania pod przeznaczenie podstawowe wyłącznie wraz z terenem lub działką przyległą;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zachowanie ogólnodostępnego ciągu pieszego (oznaczony na rysunku planu w terenie S1-MW16),
 - b) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków -z i do sieci miejskiej, w uzgodnieniu z gestorem, dopuszcza się retencjonowanie i odprowadzanie do gruntu wód opadowych i roztopowych,
 - c) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z sieci, w uzgodnieniu z właściwym gestorem,
 - d) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych,
 - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,

- f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej - w uzgodnieniu z jej gestorem;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu:
- a) użytkowanie dotychczasowe, parkingi lokalizowane na poziomie terenu,
 - b) dla działek budowlanych, na których znajduje się wyłącznie jeden budynek mieszkalny (nie ujęty jako obiekt o wartości historyczno - kulturowej) – dla podniesienia standardu zamieszkania - dopuszcza się przebudowę, lub rozbudowę tego budynku o powierzchnię nie większą niż 30% dotychczasowej (bez zwiększania ilości mieszkań i kondygnacji), przy zachowaniu ustaleń określonych w pkt 6 lit. a, b, c, i, j oraz wymagań przepisów odrębnych;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się jednorazową 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: S1-MW27 - S1-MW31 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi wbudowane, istniejące usługi i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązek realizacji budynków w układzie pierzejowym - gdzie ustalono obowiązującą linię zabudowy, postuluje się także ten układ - gdzie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) w przyp. lokalizacji nowej zabudowy w głębi działek - dopuszcza się ją wyłącznie jako oficynową,
 - c) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym, nawiązujących do istniejącej zabudowy wykonanej w konstrukcji szkieletowej,
 - d) priorytet działań w ramach rewitalizacji,
 - e) zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych -nie związanych z procesem budowy, nowych wolno stojących: budynków usługowych, jednorodzinnych, gospodarczych i reklam oraz zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkalne,
 - f) zakaz wtórnych podziałów na cele związane z przeznaczeniem podstawowym (nie dotyczy uzupełnienia dla sąsiedniej działki);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko -nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartości historyczno-kulturowej:
 - obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków robót budowlanych związanych z tymi obiektami (także ich ew. rozbiórki lub wymiany),
 - możliwość przebudowy, rozbudowy lub wymiany w/w obiektów - przy zachowaniu wymogów, o których mowa w lit. a i w pkt. 6 oraz zachowaniu: szerokości budynku (patrząc od frontu działki) z dopuszczeniem tolerancji +/- 20%, liczby kondygnacji nadziemnych, kolorystyki, materiału, podziałów i

- detalu elewacji (układ szkieletowy), rozmieszczenia i proporcji otworów i ich podziałów, formy dachu, układu kalenicy, pochylenia połaci oraz pokrycia (materiał i kolor),
- zakaz umieszczania reklam na tych obiektach (nie dotyczy szyldów związanych z usługami),
- b) dla terenów: S1-MW27 - S1-MW29 i S1-MW31 - strefa ochrony konserwatorskiej - obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów: lokalizacji i formy inwestycji kubaturowych i reklam, wysokości zabudowy, kształtowania zieleni i materiału nawierzchni utwardzonych,
 - c) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/81/1-2, położonego w terenie S1-MW29 przy ul. Podgórznej 69-69a - nakaz uzyskania od właściwego urzędu ochrony zabytków pozwolenia na prowadzenie wszelkich prac budowlanych, konserwatorskich, restauratorskich i innych działań związanych z tym obiektem oraz umieszczania na nim urządzeń, tablic i napisów,
 - d) nakaz zachowania w całości istniejących przedogródków od strony: ul. Podgórznej - w terenach S1-MW28 i S1-MW29 oraz ul. Chodkiewicza - w terenach S1-MW27 i S1-MW28;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ogrodzenia od strony dróg – wyłącznie ażurowe;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy – śródmiejska, dopuszcza się budowę budynków w zbliżeniu i na granicy działki,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie nowej zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dla części budynków przekraczających w/w linie - nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy,
 - c) maksymalny procent powierzchni zabudowy poszczególnych działek budowlanych - 50%, w przyp. działek zabudowanych w ponad 50% - powierzchnia zabudowy nie większa, niż istniejąca,
 - d) wysokość budynków i obiektów: maksymalnie 12,5 m i od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - e) maksymalna wysokość urządzeń - 14,5 m licząc od poziomu terenu,
 - f) eksponowane od strony dróg publicznych wjazdy do zespołów parkingowych i garaży wbudowanych w budynki mieszkalne - sytuowane na poziomie terenu (nie dotyczy wjazdów istniejących),
 - g) nachylenie połaci dachowych od 3° do 30° (dopuszcza się zachowanie innych niż w/w nachyleń na istniejących budynkach – w przypadku ich rozbudowy, przebudowy, wymiany, itp.),
 - h) nakaz zachowania min. 30% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
 - i) minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów:
 - 0,8 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy istniejącej (przebudowa, wymiana),
 - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie dla nowej zabudowy,
 - 1 ogólnodostępne miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług (w tym dla dostaw),
 - 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 - obowiązek utrzymania od strony przyległej drogi publicznej pasa zieleni urządzonej o

- szerokości min. 2 m (nie dotyczy przerw na dojścia i dojazdy oraz miejsc, gdzie istniejące budynki lub linia zabudowy znajdują się w odległości bliższej niż 2 m od przyległej drogi);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do sieci miejskiej, w uzgodnieniu z gestorem, dopuszcza się retencjonowanie i odprowadzanie do gruntu wód opadowych i roztopowych,
 - b) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z sieci, w uzgodnieniu z właściwym gestorem,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych,
 - d) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
 - e) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej - w uzgodnieniu z jej gestorem;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu:
 - a) użytkowanie dotychczasowe, parkingi lokalizowane na poziomie terenu,
 - b) dla działek budowlanych, na których znajduje się wyłącznie jeden budynek mieszkalny (nie ujęty jako obiekt o wartości historyczno - kulturowej) – dla podniesienia standardu zamieszkania - dopuszcza się przebudowę, lub rozbudowę tego budynku o powierzchnię nie większą niż 30% dotychczasowej (bez zwiększania ilości mieszkań i kondygnacji), przy zachowaniu ustaleń określonych w pkt 6 lit. a, b, c, h, i oraz wymagań przepisów odrębnych;
 - 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się jednorazową 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 S1-MW32 - S1-MW36 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi wbudowane i / lub sytuowane w pierzei, istniejące usługi i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązek realizacji budynków w układzie pierzejowym - gdzie ustalono obowiązującą linię zabudowy, postuluje się także ten układ - gdzie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy wyłącznie w głębi działek - dopuszcza się ją tylko jako oficynową,
 - c) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - d) priorytet działań w ramach rewitalizacji,
 - e) zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych -nie związanych z procesem budowy, nowych wolno stojących: budynków jednorodzinnych, gospodarczych i reklam oraz zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkalne,
 - f) minimalna powierzchnia działek budowlanych w przypadku wtórnych podziałów - 600m², minimalna szerokość frontów w/w działek -15 m,

- g) podziały dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej (np. trafostacji) i dróg wewnętrznych – w wielkości i układzie gwarantującym dostęp i właściwe warunki użytkowania tych obiektów,
 - h) kąty granic bocznych nowo wydzielanych działek względem przylegającej drogi - od 80° do 90°;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko -nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) dla części terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej - obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków: projektów zagospodarowania terenu w zakresie lokalizacji i formy inwestycji kubaturowych i reklam, wysokości zabudowy, kształtowania zieleni i materiału nawierzchni utwardzonych terenu;
 - b) dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartości historyczno-kulturowej:
 - obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków robót budowlanych związanych z tymi obiektami (także ich ew. rozbiórki lub wymiany),
 - nakaz zachowania typu i formy zabudowy istniejących kamienic (budynków o konstrukcji masywnej murowanej) usytuowanych w pierzejach wzdłuż przyległej do danego terenu drogi,
 - możliwość przebudowy, rozbudowy lub wymiany pozostałych w/w obiektów (w tym o konstrukcji szkieletowej), będących w złym stanie technicznym - przy zachowaniu wymogów, o których mowa w lit. a i w pkt. 6 oraz zachowaniu: szerokości budynku (patrząc od frontu działki) z dopuszczeniem tolerancji +/-20%, liczby kondygnacji nadziemnych, kolorystyki, materiału, podziałów i detalu elewacji (układ szkieletowy), rozmieszczenia i proporcji otworów i ich podziałów, formy dachu, układu kalenicy, pochylenia połaci oraz pokrycia (materiał i kolor),
 - zakaz umieszczania reklam na tych obiektach (nie dotyczy szyldów związanych z usługami);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ogrodzenia od strony dróg – wyłącznie ażurowe;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) rodzaj zabudowy – śródmiejska, dopuszcza się budowę budynków w zbliżeniu i na granicy działki,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie nowej zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalny procent powierzchni zabudowy poszczególnych działek budowlanych: 50%, w przyp. działek zabudowanych w ponad 50% - powierzchnia zabudowy nie większa, niż istniejąca, dla działki nr 106 położonej w terenie S1-MW35 dopuszcza się 78%,
 - d) wysokość budynków i innych obiektów: maksymalnie 15,5 m i od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych (dopuszcza się 1 kondygnację dla obiektów infrastruktury technicznej),
 - e) maksymalna wysokość nowych urządzeń - 17,5 m licząc od poziomu terenu,

- f) w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków, obiektów i urządzeń o wysokości wyższej niż określona w lit. d lub lit. e - nie dopuszcza się zwiększania ich wysokości,
- g) eksponowane od strony dróg publicznych wjazdy do zespołów parkingowych i garaży wbudowanych w budynki mieszkalne - sytuowane na poziomie terenu (nie dotyczy wjazdów istniejących),
- h) nachylenie połączy dachowych od 3° do 40° (dopuszcza się zachowanie innych niż w/w nachyleń na istniejących budynkach – w przypadku ich rozbudowy, przebudowy, wymiany, itp.),
- i) nakaz zachowania min. 25% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego (z wyłączeniem działki nr 106 położonej w terenie S1-MW35 - dla której ustala się 15%),
- j) minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów:
 - 0,8 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy istniejącej (przebudowa, wymiana),
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie dla nowej zabudowy,
 - 1 ogólnodostępne miejsce na 50m² powierzchni użytkowej usług (w tym dla dostaw);
- 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) postuluje się utrzymanie od strony przyległej drogi publicznej pasa zieleni urządzonej o szerokości min. 2 m (nie dotyczy przerw na dojścia i dojazdy oraz miejsc, gdzie istniejące budynki lub linia zabudowy znajdują się w odległości bliższej niż 2 m od przyległej drogi),
 - b) dla oznaczonej na rysunku planu w terenie S1-MW35 nieruchomości nie będącej samodzielnią działką dla nowej zabudowy - możliwość jej zagospodarowania pod przeznaczenie podstawowe - wyłącznie wraz z terenem przyległym,
 - c) obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla działek nr geodez. 124 i 333 położonych w terenie S1-MW35 - przez działkę nr geodez. 120/3, w miejscu istniejącego wjazdu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do sieci miejskiej, w uzgodnieniu z gestorem, dopuszcza się retencjonowanie i odprowadzanie do gruntu wód opadowych i roztopowych,
 - b) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z sieci, w uzgodnieniu z właściwym gestorem,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych,
 - d) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
 - e) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej - w uzgodnieniu z jej gestorem;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu:
 - a) użytkowanie dotychczasowe, parkingi lokalizowane na poziomie terenu,
 - b) dla działek budowlanych, na których znajduje się wyłącznie jeden budynek mieszkalny (nie ujęty jako obiekt o wartości historyczno - kulturowej) – dla

podniesienia standardu zamieszkania - dopuszcza się przebudowę, lub rozbudowę tego budynku o powierzchnię nie większą niż 30% dotychczasowej (bez zwiększania ilości mieszkań i kondygnacji), przy zachowaniu ustaleń określonych w pkt 6 lit. a, b, c, i, j oraz wymagań przepisów odrębnych;

- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się jednorazową 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 S1-MW/U1 i S1-MW/U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi (z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b),
 - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna istniejąca, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązek realizacji budynków w układzie pierzejowym - gdzie ustalono obowiązującą linię zabudowy, postuluje się także ten układ - gdzie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy wyłącznie w głębi działek - dopuszcza się ją tylko jako oficynową,
 - c) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - d) priorytet działań w ramach rewitalizacji,
 - e) zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych -nie związanych z procesem budowy, nowych wolno stojących: budynków jednorodzinnych i gospodarczych oraz zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkalne,
 - f) minimalna powierzchnia działek budowlanych w przypadku wtórnych podziałów - 500m², minimalna szerokość frontów w/w działek -14 m,
 - g) podziały dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej (np. trafostacji) – w wielkości i układzie gwarantującym właściwe warunki użytkowania tych obiektów,
 - h) kąty granic bocznych nowo wydzielanych działek względem przylegającej drogi - od 80° do 90°;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową,
 - c) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartości historyczno-kulturowej:
 - obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków robót budowlanych związanych z tymi obiektami (także ich ew. rozbiórki lub wymiany),
 - nakaz zachowania typu i formy zabudowy istniejących kamienic (budynków o konstrukcji masywnej murowanej) usytuowanych w pierzejach wzdłuż przyległej do danego terenu drogi,
 - możliwość przebudowy, rozbudowy lub wymiany pozostałych w/w obiektów (w tym o konstrukcji szkieletowej), będących w złym stanie technicznym - przy zachowaniu wymogów, o których mowa w lit. a i w pkt. 6 oraz

- zachowaniu: szerokości budynku (patrząc od frontu działki) z dopuszczeniem tolerancji +/-20%, liczby kondygnacji nadziemnych, kolorystyki, materiału, podziałów i detalu elewacji, rozmieszczenia i proporcji otworów i ich podziałów, formy dachu, układu kalenicy, pochylenia połaci oraz pokrycia (materiał i kolor),
- zakaz umieszczania reklam na tych obiektach (nie dotyczy szyldów związanych z usługami),
- b) w strefie ochrony konserwatorskiej (zgodnie z rysunkiem planu obejmującej część terenu S1-MW/U1) -obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków projektów lokalizacji, formy i wysokości inwestycji kubaturowych i reklam, kształtowania zieleni i materiału nawierzchni utwardzonych terenu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ogrodzenia od strony dróg - wyłącznie ażurowe;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) rodzaj zabudowy - śródmiejska, dopuszcza się budowę budynków w zbliżeniu i na granicy działki,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie nowej zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dla istniejących budynków (lub ich części) przekraczających w/w linie - nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy,
 - c) maksymalny procent powierzchni zabudowy poszczególnych działek budowlanych - 50%, w przyp. działek zabudowanych w ponad 50% - powierzchnia zabudowy nie większa, niż istniejąca,
 - d) wysokość budynków: maksymalnie 15,5 m i od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych (dopuszcza się 1 kondygnację dla obiektów infrastruktury technicznej),
 - e) maksymalna wysokość nowych budowli i urządzeń - 17,5 m licząc od poziomu terenu,
 - f) w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków, obiektów i urządzeń o wysokości wyższej niż określona w lit. d lub lit. e - nie dopuszcza się zwiększania ich wysokości,
 - g) eksponowane od strony dróg publicznych wjazdy do zespołów parkingowych i garaży wbudowanych w budynki mieszkalne - sytuowane na poziomie terenu (nie dotyczy wjazdów istniejących),
 - h) nachylenie połaci dachowych od 3° do 40° (dopuszcza się zachowanie innych, niż w/w nachyleń na istniejących budynkach – w przypadku ich przebudowy, wymiany, itp.),
 - i) nakaz zachowania min. 15% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
 - j) minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów:
 - 0,8 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy istniejącej (przebudowa, wymiana),
 - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie dla nowej zabudowy,
 - 1 ogólnodostępne miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług (w tym dla dostaw);
- 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 terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - obowiązek utrzymania od strony przyległej drogi publicznej pasa zieleni urządzonej o szerokości min. 2 m (nie dotyczy przerw na dojścia i dojazdy oraz miejsc, gdzie

- istniejące budynki lub linia zabudowy znajdują się w odległości bliższej niż 2 m od przyległej drogi),
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do sieci miejskiej, w uzgodnieniu z gestorem, dopuszcza się retencjonowanie i odprowadzanie do gruntu wód opadowych i roztopowych,
 - b) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z sieci, w uzgodnieniu z właściwym gestorem,
 - c) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych,
 - d) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
 - e) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej - w uzgodnieniu z jej gestorem;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu: użytkowanie dotychczasowe, parkingi na poziomie terenu;
 - 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się jednorazową 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 S1-U1 do S1-U8 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – usługi,
 - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa istniejąca, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązek realizacji budynków w układzie pierzejowym - gdzie ustalono obowiązującą linię zabudowy, postuluje się także ten układ - gdzie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - c) priorytet działań w ramach rewitalizacji,
 - d) nakaz wprowadzenia zieleni urządzonej na parkingach budowanych na powierzchni terenu, w tym drzew - w ilości nie mniejszej, niż 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,
 - e) zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych - nie związanych z procesem budowy, nowych wolno stojących: budynków mieszkalnych, gospodarczych i reklam,
 - f) minimalna powierzchnia działek budowlanych w przypadku wtórnych podziałów – 2000 m², minimalna szerokość frontów w/w działek - 25 m,
 - g) podziały dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej (np. trafostacji) i dróg wewnętrznych – w wielkości i układzie gwarantującym dostęp i właściwe warunki użytkowania tych obiektów,
 - h) kąty granic bocznych nowo wydzielanych działek względem przylegającej drogi - od 80° do 90°;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko -nie dotyczy infrastruktury technicznej,

- b) dla terenu S1-U3 - dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży,
 - c) w promieniu 20 m od pnia drzewa - pomnika przyrody położonego terenie S1-U5 – zakaz robót budowlanych i ziemnych mogących powodować zniszczenie lub uszkodzenie drzewa,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) dla terenu S1-U5 wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/64/1-2 - nakaz uzyskania od właściwego urzędu ochrony zabytków pozwolenia na: prowadzenie wszelkich prac budowlanych, konserwatorskich, restauratorskich i innych działań związanych z tym terenem, umieszczania na budynkach urządzeń, tablic i napisów, wszelkie roboty ziemne oraz kształtowanie zieleni,
 - b) dla położonych w terenach S1-U4 i S1-U6 obiektów o wartości historyczno-kulturowej:
 - obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków robót budowlanych związanych z tymi obiektami (także ich ew. rozbiórki lub wymiany),
 - nakaz zachowania typu i formy zabudowy istniejącej kamienicy usytuowanej przy ul. Ks. Gogi 2,
 - możliwość przebudowy, rozbudowy lub wymiany pozostałych w/w obiektów (w tym o konstrukcji szkieletowej), będących w złym stanie technicznym - przy zachowaniu wymogów, o których mowa w lit. a i w pkt. 6 oraz zachowaniu: szerokości budynku (patrząc od frontu działki) z dopuszczeniem tolerancji +/-20 %, liczby kondygnacji nadziemnych, kolorystyki, materiału, podziałów i detalu elewacji (układ szkieletowy), rozmieszczenia i proporcji otworów i ich podziałów, formy dachu, układu kalenicy, pochylenia połaci oraz pokrycia (materiał i kolor),
 - zakaz umieszczania reklam na tych obiektach (nie dotyczy szyldów związanych z usługami);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ogrodzenia od strony dróg publicznych – wyłącznie ażurowe;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) rodzaj zabudowy – śródmiejska, dopuszcza się budowę budynków na granicy działki,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie nowej zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu; dla istniejących budynków (lub ich części) przekraczających w/w linie - nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy; w terenach S1-U3 i S1-U6 dopuszcza się lokalizację poza liniami zabudowy parterowych obiektów zaplecza socjalno-technicznego obiektów sportowych,
 - c) maksymalny procent powierzchni zabudowy poszczególnych działek budowlanych - 50%, z wyłączeniem terenu S1-U6 - dla którego ustala się 35%,
 - d) wysokość budynków: maksymalnie 15,5 m i od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych (dopuszcza się 1 kondygnację dla obiektów infrastruktury technicznej a dla terenów S1-U3 i S1-U6 – także dla obiektów wymienionych w lit. b.); w przypadku rozbudowy istniejących budynków o większej wysokości lub działań inwestycyjnych w terenach S1-U1 i S1-U5 - wysokość budynków i liczba kondygnacji - nie większa, niż istniejące,
 - e) maksymalna wysokość nowych budowli i urządzeń - 17,5 m licząc od poziomu terenu,

- f) w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków, obiektów i urządzeń o wysokości wyższej niż określona w lit. d lub lit. e - nie dopuszcza się zwiększania ich wysokości,
 - g) eksponowane od strony dróg publicznych wjazdy do zespołów parkingowych i garaży wbudowanych w budynki - sytuowane na poziomie terenu (nie dotyczy wjazdów istniejących),
 - h) nachylenie połaci dachowych od 3° do 30° (dopuszcza się zachowanie innych niż w/w nachyleń na istniejących budynkach – w przypadku ich przebudowy, wymiany, itp.),
 - i) w terenie S1-U8 - lokalizacja zespołu parkingowo-garażowego zgodnie z rysunkiem planu (maks. 2 nadziemne poziomy parkowania, dopuszcza się realizację w/w zespołu wraz z dobudowanym budynkiem usługowym o wysokości maks. 2 kondygnacji i powierzchni zabudowy do 200 m²),
 - j) nakaz zachowania min. 15% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego, z wyłączeniem terenu S1-U3 -dla którego ustala się 25% i terenu S1-U6 -dla którego ustala się 60%,
 - k) minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów:
 - w terenach: S1-U1, S1-U2, S1-U4, S1-U6, S1-U7 i S1-U8 - 1 ogólnodostępne miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług w budynkach (w tym miejsca postojowe dla dostaw),
 - w terenie S1-U5: 1 miejsce na 4 osoby zamieszkałe oraz 20 miejsc ogólnodostępnych na 100 miejsc użytkowych w obiekcie sakralnym (dopuszcza się bilansowanie tych miejsc w terenie przyległym),
 - dla obiektu oświaty w terenie S1-U3 -12 miejsc na 100 zatrudnionych i 10 miejsc ogólnodostępnych,
 - dla obiektu sportowego i widowiskowego w terenie S1-U6 - 20 miejsc (i 1 miejsce dla autobusu) na 200 miejsc użytkowych oraz 15 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - l) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, itp.) w terenach: S1-U2, S1-U3, S1-U5, S1-U6 i S1-U7;
- 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 terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) obowiązek utrzymania od strony przyległej drogi publicznej pasa zieleni urządzonej o szerokości min. 2 m (nie dotyczy przerw na dojścia i dojazdy oraz miejsc, gdzie istniejące budynki lub linia zabudowy znajdują się w odległości bliższej niż 2 m od przyległej drogi),
 - b) w pasie po 3 m od pokazanych na podkładzie geodezyjnym rysunku planu osi ciepłociągów lub obrysów komór ciepłych - obowiązek uzgodnienia z gestorem sieci inwestycji i nasadzeń zieleni wysokiej oraz prawo dostępu do w/w obiektów dla ekip techniczno – remontowych,
 - c) dla oznaczonej na rysunku planu w terenie S1-U7 nieruchomości nie będącej samodzielnią działką dla nowej zabudowy - możliwość jej zagospodarowania pod przeznaczenie podstawowe - wyłącznie wraz z działką lub terenem przyległym;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do sieci miejskiej, w uzgodnieniu z gestorem,

- b) zaopatrzenie w gaz oraz w energię elektryczną - z sieci, w uzgodnieniu z właściwym gestorem,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych,
 - d) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
 - e) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej - w uzgodnieniu z jej gestorem;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu - użytkowanie dotychczasowe;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się jednorazową 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 S1-U/UC1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi, teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) dopuszczalne: zieleń, parkingi, drogi wewnętrzne, mała architektura, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - b) elewacje i dachy budynków oraz ogrodzenia - nawiązujące materiałem i kolorystyką do sąsiedniej zabudowy, kalenice - w układzie równoległym do najbliższej drogi,
 - c) nakaz wprowadzenia zieleni urządzonej na parkingach lokalizowanych na powierzchni terenu, w tym drzew - w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych - nie związanych z procesem budowy i wolnostojących budynków gospodarczych,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 5000 m², minimalna szerokość frontów w/w działek - 50 m,
 - f) podziały dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej (np. trafostacji) i dróg wewnętrznych - w wielkości i układzie gwarantującym dostęp i właściwe warunki użytkowania tych obiektów,
 - g) kąty granic bocznych nowo wydzielanych działek względem przylegającej drogi - zawierające się w przedziale między 75° a 90°;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, (nie dotyczy infrastruktury technicznej);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla zespołu obiektów wpisanych do rejestru zabytków pod nr A/74/1-6, oznaczonych na rysunku planu - nakaz uzyskania od właściwego urzędu ochrony zabytków pozwolenia na prowadzenie wszelkich prac budowlanych, konserwatorskich, restauratorskich i innych działań związanych z tym zespołem oraz umieszczania na nim urządzeń, tablic, reklam i napisów;
 - b) dla oznaczonego na rysunku planu obiektu o wartości historyczno-kulturowej (przy ul. Wybickiego 9) - obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków robót budowlanych związanych z tym obiektem (także jego ew. rozbiórki lub wymiany);

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) ogrodzenia od strony dróg - wyłącznie ażurowe,
 - b) nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków i innych obiektów: maksymalnie 16 m i od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych (dopuszcza się 1 kondygnację dla budynków infrastruktury technicznej),
 - c) maksymalna wysokość nowych urządzeń - 18 m licząc od poziomu terenu,
 - d) w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących obiektów i urządzeń o wysokości wyższej niż określona w lit. c lub lit. d - nie dopuszcza się zwiększania ich wysokości,
 - e) nachylenie połaci dachowych - od 3° do 30°,
 - f) maksymalny procent powierzchni zabudowy - 50%,
 - g) nakaz zachowania min. 15% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
 - h) w przypadku lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – realizacja wyłącznie w formie zgrupowania użytkowych lokali handlowo-usługowych stanowiących całość pod względem techniczno-użytkowym, w których żaden z wydzielonych lokali handlowych sprzedaży detalicznej nie przekracza 1500 m² powierzchni sprzedaży,
 - i) dla działek zajmowanych pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² –obowiązek zlokalizowania minimum 30% liczby ogólnodostępnych miejsc postojowych w obiektach wielopoziomowych lub podziemnych, połączonych z bryłą główną obiektu,
 - j) minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów:
 - 30 ogólnodostępnych miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 12 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - k) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji nowych wjazdów bezpośrednio od strony ul. Grudziądzkiej i drogi S1-KDx7,
 - b) nakaz utrzymania ogólnodostępnego wjazdu na teren na zakończeniu drogi S1-KDx7,
 - c) obsługa komunikacyjna dla pojazdów - z dróg S1-KD(Z)3, S1-KD(L)2, S1-KD(D)4 i S1-KD(D)6, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, poprzez zjazdy publiczne,
 - d) obowiązek utrzymania od strony dróg pasa zieleni urządzonej o szerokości min. 3 m (nie dotyczy przerw np. na dojścia i dojazdy oraz miejsc, gdzie istniejące budynki lub linia zabudowy znajdują się w odległości bliższej, niż 3 m od przyległej drogi),
 - e) w pasie po 3 m od pokazanych na podkładzie geodezyjnym rysunku planu osi ciepłociągów lub obrysów komór ciepłych - obowiązek uzgodnienia z gestorem sieci inwestycji i nasadzeń zieleni wysokiej oraz prawo dostępu do w/w obiektów dla ekip techniczno – remontowych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do sieci – w uzgodnieniu z gestorem sieci,
 - b) zaopatrzenie w gaz oraz energię elektryczną - z sieci, w uzgodnieniu z właściwym gestorem,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą - postulowane z sieci, ew. z urządzeń indywidualnych,
 - d) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
 - e) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - w uzgodnieniu z właściwymi gestorami;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały - użytkowanie dotychczasowe;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem S1-ZP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zieleń urządzona,
 - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia rekreacyjne i sportowe, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych - nie związanych z procesem budowy i wolno stojących nośników reklamowych,
 - b) dopuszcza się podziały pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne - w wielkości i układzie gwarantującym dostęp i właściwe warunki użytkowania tych obiektów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych – jak dla miejskich terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ogrodzenia - ażurowe;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz zachowania min. 60% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego,
 - b) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń – 6 m licząc od poziomu terenu;
- 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 terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - ogólna dostępność terenu (cel publiczny);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów infrastruktury technicznej - w uzgodnieniu z odpowiednimi gestorami;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu - użytkowanie dotychczasowe;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od S1-KD(G)1 do S1-KD(G)3 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja - droga publiczna - ulica główna z linią tramwajową,
 - b) dopuszczalne: zieleń przydrożna i izolacyjna, infrastruktura techniczna (w tym nie związana z obsługą drogi), w terenie S1-KD(G)1 – połączenie z ul. Szosa Chełmińska i drogą serwisową;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych (za wyjątkiem kiosków połączonych z wiatami przystankowymi);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości komunikacyjne pochodzące z drogi na sąsiednie tereny,
 - b) postuluje się zachowanie wartościowych drzew - pokazanych na rysunku planu (ul. Grudziądzka, ul. Ks. Gogi);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków rodzaju i zakresu inwentaryzacji budynków położonych przy ul. Grudziądzkiej 56-58, 62, 64-66, 72a i 75 - przed ich rozbiórką,
 - b) nakaz zachowania w maksymalnej części historycznego założenia zieleni (zgodnie z rysunkiem planu położonego w terenie S1-KD(G)1 i w sąsiedztwie); w przypadku konieczności ingerencji w to założenie - nakaz wyprzedzającego sporządzenia dokumentacji w/w założenia (karty ogrodu);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązek uzupełnienia zieleni przydrożnej - w pasach oddzielających jezdnie od ciągów pieszo-rowerowych oraz wzdłuż linii rozgraniczających z terenami mieszkaniowymi (także położonymi poza obszarem objętym planem);
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązek realizacji dróg rowerowych wydzielonych z jezdni i chodników,
 - c) minimalne docelowo parametry jezdni - 2x2 (w rejonie skrzyżowań dodatkowo lewoskręty),
 - d) dla terenu S1KD(G)2 - połączenia z ul. Bażyńskich i Jeśmanowicza - docelowo tylko na prawoskręcie;
- 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 terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów z drogi na przyległe działki budowlane; postuluje się grupowanie istniejących zjazdów (np. wspólny zjazd na dwie przyległe działki budowlane),

- b) w pasie po 3 m od pokazanej na podkładzie geodezyjnym rysunku planu w terenie S1KD(G)2 osi ciepłociągu - obowiązek uzgodnienia z gestorem sieci inwestycji i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) na przejściach dla pieszych i przejazdach rowerowych - zakaz sytuowania wpustów ulicznych,
 - b) zaopatrzenie w wodę (hydranty p-poż) i energię elektryczną (oświetlenie uliczne, sygnalizacja) - z sieci – w uzgodnieniu z gestorem danej sieci,
 - c) odprowadzenie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacyjnej – w uzgodnieniu z jej gestorem,
 - d) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej – jako podziemnych,
 - e) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów infrastruktury technicznej - w uzgodnieniu z odpowiednimi gestorami oraz właściwym zarządcą drogi;
 - f) podczas przebudowy linii tramwajowej - obowiązek zabezpieczenia przed zwiększonymi obciążeniami odcinka sieci ciepłej w rejonie ul. Grudziądzkiej i Bażyńskich;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu - użytkowanie dotychczasowe, parkingi na powierzchni terenu, miejsca postojowe, usługi w istniejących budynkach o funkcji mieszkaniowej, zieleni urządzona;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od S1-KD(Z)1 do S1-KD(Z)4 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - komunikacja - droga publiczna zbiorcza,
 - b) dopuszczalne: zieleni przydrożna i izolacyjna, infrastruktura techniczna (w tym nie związana z obsługą drogi), na wolnych przestrzeniach - parkingi na powierzchni terenu i miejsca postojowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego - zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych (za wyjątkiem kiosków połączonych z wiatami przystankowymi);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) rozwiązania techniczne i organizacyjne zapewniające uspokojenie i sprawność ruchu oraz minimalizujące uciążliwości komunikacyjne pochodzące z drogi na sąsiednie tereny,
 - b) w promieniu 15 m od pnia drzewa-pomnika przyrody (pokazane na rysunku planu przy terenie S1-KD(Z)3, przy Podgórnej 51) – zakaz robót budowlanych i ziemnych mogących powodować zniszczenie lub uszkodzenie drzewa;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków rodzaju i zakresu inwentaryzacji budynków położonych przy ul. Podgórnej 5, 9 i ul. Chodkiewicza 1 - przed ich rozbiórką,
 - b) obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków robót budowlanych w częściach terenu S1-KD(Z)1 i S1-KD(Z)3 objętych strefą ochrony konserwatorskiej (nie dotyczy sieci podziemnych),

- c) w części terenu S1-KD(Z)3 u zbiegu ul. Podgórnjej i Chodkiewicza - nakaz uczytelnienia w zagospodarowaniu terenu historycznego przebiegu w/w ulic (nakaz nie dotyczy jezdni);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązek wprowadzenia zieleni przydrożnej – w pasach oddzielających jezdnie od ciągów pieszych i rowerowych oraz (w miarę możliwości) wzdłuż linii rozgraniczających z terenami mieszkaniowymi;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na skrzyżowaniach ul. Podgórnjej z ul. Legionów i z Wiązową dodatkowe pasy ruchu – lewoskręty,
 - c) poza rejonami skrzyżowań - obowiązek utrzymania jezdni i chodników w istniejących śladach,
- 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 terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) lokalizacja bezpośrednich zjazdów z drogi - wyłącznie na przyległe działki budowlane lub tereny nie mające możliwości podłączenia do innych dróg niższej klasy (lokalnych, dojazdowych lub wewnętrznych) – w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, postuluje się grupowanie zjazdów (np. wspólny zjazd dla dwóch przyległych działek budowlanych),
 - b) w pasie po 3 m od pokazanych na podkładzie geodezyjnym rysunku planu osi ciepłociągów lub obrysów komór ciepłych - obowiązek uzgodnienia z gestorem sieci inwestycji i nasadzeń zieleni;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) parametry jezdni oraz zatoki - umożliwiające funkcjonowanie miejskiej komunikacji autobusowej,
 - b) na przejściach dla pieszych, przejazdach i śluzach rowerowych - zakaz stosowania wpustów,
 - c) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną - z sieci, w uzgodnieniu z gestorem danej sieci,
 - d) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci kanalizacyjnej, w uzgodnieniu z gestorem sieci,
 - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej – jako podziemnych,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury - w uzgodnieniu z odpowiednimi gestorami oraz właściwym zarządcą drogi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu - użytkowanie dotychczasowe, parkingi na powierzchni terenu, miejsca postojowe, usługi w istniejących budynkach, zieleni urządzona;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami S1-KD(L)1 i S1-KD(L)2 ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - komunikacja - droga publiczna lokalna,
 - b) dopuszczalne: zieleń przydrożna, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna (w tym nie związana z obsługą drogi), na wolnych przestrzeniach - miejsca postojowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających uspokojenie i sprawność ruchu oraz minimalizujących uciążliwości komunikacyjne pochodzące z drogi na sąsiednie tereny,
 - b) obowiązek uzgodnienia z właściwym organem ochrony przyrody wszelkich robót budowlanych i ziemnych w promieniu 15 m od pnia drzewa - pomnika przyrody (pokazane na rysunku planu przy ul. Kołłątaja 16 przy terenie S1-KD(L)1),
 - 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 przydrożnej – wzdłuż linii rozgraniczających z terenami o innym przeznaczeniu, niż drogowe lub między jezdnią a chodnikami;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 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 terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - w pasie po 3 m od pokazanych na podkładzie geodezyjnym rysunku planu osi ciepłociągów lub obrysów komór ciepłych - obowiązek uzgodnienia z gestorem sieci inwestycji i nasadzeń zieleni wysokiej oraz prawo dostępu do w/w obiektów dla ekip techniczno - remontowych;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zakaz wprowadzania trwałych elementów zagospodarowywania terenu uniemożliwiających w przyszłości zmianę istniejących parametrów drogi,
 - b) na przejściach dla pieszych - zakaz sytuowania studzienek i wpustów ulicznych,
 - c) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną - z sieci, w uzgodnieniu z gestorem danej sieci,
 - d) odprowadzenie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacyjnej – w uzgodnieniu z gestorem sieci,
 - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej – jako podziemnych,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury - w uzgodnieniu z odpowiednimi gestorami oraz właściwym zarządcą drogi;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu - użytkowanie dotychczasowe, zieleń urządzona niska, miejsca postojowe;
 - 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od S1-KD(D)1 do S1-KD(D)17 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - komunikacja - droga publiczna dojazdowa,
 - b) dopuszczalne: zieleń przydrożna, infrastruktura techniczna (w tym nie związana z obsługą drogi), na wolnych przestrzeniach - parkingi na powierzchni terenu i miejsca postojowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz zachowania wartościowych drzew (oznaczonych na rysunku na ul. Piaskowej i PCK),
 - b) nakaz wykonania odpowiednich zabiegów powstrzymujących przechyłanie się drzewa - pomnika przyrody (nr 272 w rejestrze wojewódzkim, pokazane na rysunku planu w terenie S1-KD(D)17 przy ul. Wiązowej 5), zakaz sytuowania pod obrysem korony tego drzewa sieci podziemnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków: wszelkich robót przy pokazanych na rysunku planu w terenach S1-KD(D)3 i S1-KD(D)17 obiektach o wartości historyczno-kulturowej oraz rodzaju i zakresu inwentaryzacji budynku położonego przy ul. Wiązowej 3 - przed jego rozbiórką;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązek wprowadzenia zieleni przydrożnej (uzupełnienie nowymi nasadzeniami istniejących pozostałości szpalerów drzew);
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - w pasie po 3 m od pokazanych na podkładzie geodezyjnym rysunku planu osi ciepłociągów lub obrysów komór ciepłych - obowiązek uzgodnienia z gestorem sieci inwestycji i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zakaz wprowadzania trwałych elementów zagospodarowywania terenu uniemożliwiających w przyszłości zmianę istniejących parametrów jezdni,
 - b) na przejściach dla pieszych - zakaz sytuowania studzienek i wpustów ulicznych,
 - c) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną - z sieci, w uzgodnieniu z gestorem danej sieci,
 - d) odprowadzenie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacyjnej – w uzgodnieniu z gestorem sieci,
 - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej – jako podziemnych,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury - w uzgodnieniu z odpowiednimi gestorami oraz właściwym zarządcą drogi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu - użytkowanie dotychczasowe, zieleń niska, parkingi na powierzchni terenu i miejsca postojowe, usługi w istniejących budynkach w terenie S1-KD(D)17;

- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: S1-KDx1 - S1-KDx9 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - komunikacja - droga publiczna dojazdowa (pieszo-jezdni),
 - b) dopuszczalne: zieleń przydrożna, infrastruktura techniczna (w tym nie związana z obsługą drogi), na wolnych przestrzeniach - parkingi na powierzchni terenu i miejsca postojowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych i tymczasowych obiektów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków robót budowlanych w terenie S1-KDx3 objętym strefą ochrony konserwatorskiej (nie dotyczy sieci podziemnych);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - postuluje się wprowadzenie zieleni przydrożnej i obiektów małej architektury;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - w pasie po 3 m od pokazanych na podkładzie geodezyjnym rysunku planu osi ciepłociągów lub obrysów komór ciepłych - obowiązek uzgodnienia z gestorem sieci inwestycji i nasadzeń zieleni wysokiej oraz prawo dostępu do w/w obiektów dla ekip techniczno - remontowych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - g) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną - z sieci, w uzgodnieniu z gestorem danej sieci,
 - h) odprowadzenie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacyjnej – w uzgodnieniu z gestorem sieci,
 - i) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej – jako podziemnych,
 - j) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury - w uzgodnieniu z odpowiednimi gestorami oraz właściwym zarządcą drogi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu - użytkowanie dotychczasowe;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od S1-KDW1 do S1-KDW7 ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - komunikacja - droga wewnętrzna,
- b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń przydrożna, na wolnych przestrzeniach - parkingi na powierzchni terenu i miejsca postojowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z procesem budowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - w promieniu 15 m od pni drzew-pomników przyrody (pokazanych na rysunku planu w terenie S1-KDW1 przy ul. Kofłataja 31d) - zakaz robót budowlanych i ziemnych mogących powodować ich zniszczenie lub uszkodzenie;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązek uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków rodzaju i zakresu inwentaryzacji budynku położonego przy ul. Grudziądzkiej 63 oraz wszelkich robót związanych z tym budynkiem;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - utwardzenie, w formie pieszo-jezdni;
- 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 terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - dostępność ogólna dla ruchu – w uzgodnieniu z właścicielem lub zarządcą danej drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zakaz wprowadzania trwałych elementów zagospodarowywania terenu uniemożliwiających w przyszłości zmianę istniejących parametrów jezdni,
 - b) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną - z sieci, w uzgodnieniu z gestorem danej sieci,
 - c) odprowadzenie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacyjnej, w uzgodnieniu z gestorem sieci,
 - d) obowiązek realizacji sieci infrastruktury technicznej – wyłącznie jako podziemnych,
 - e) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury - w uzgodnieniu z odpowiednimi gestorami i właścicielem lub zarządcą drogi,
 - f) ciąg pieszo-rowerowy - zgodnie z rysunkiem planu w terenie S1-KDW7, o szerokości min. 3 m;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu - użytkowanie dotychczasowe, zieleń urządzona niska, parkingi na powierzchni terenu i miejsca postojowe, dla terenu S1-KDW7 - usługi w istniejących budynkach przy ul. Głowackiego 61a i Grudziądzkiej 63;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem S1-KD1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – teren rezerwowany pod komunikację, w tym parkingi,
 - b) dopuszczalne: zieleń urządzona i izolacyjna, podziemna infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nakaz wprowadzenia zieleni urządzonej przy parkingach budowanych na powierzchni terenu,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów nie związanych z procesem budowy,
 - c) podziały dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej (np. trafostacji) – w wielkości i układzie gwarantującym dostęp i właściwe warunki użytkowania tych obiektów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu istniejącego ujęcia wody podziemnej;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ogrodzenia od strony dróg - wyłącznie ażurowe,
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :
 - a) dopuszcza się zespoły parkingowe o maksymalnie 3 nadziemnych poziomach parkowania (linii zabudowy na rysunku nie określa się),
 - b) maksymalny procent powierzchni zabudowy nadziemnej – 50 %,
 - c) nakaz zachowania min. 10% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
 - d) nakaz zachowania: wyjazdu z centrum ratownictwa w terenie S1-U2 do ul. Legionów, ogólnodostępnego ciągu pieszego (zgodnie z rysunkiem planu) oraz drożu publicznego;
 - 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 - w pasie po 3 m od pokazanej na podkładzie geodezyjnym rysunku planu osi ciepłociągów lub obrysu komory cieplnej - obowiązek uzgodnienia z gestorem sieci inwestycji oraz prawo dostępu do ciepłociągu dla ekip techniczno-remontowych;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do sieci, w uzgodnieniu z gestorem sieci,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz - z sieci lub urządzeń, w uzgodnieniu z ich gestorem,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury, w uzgodnieniu z właściwymi gestorami;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały - użytkowanie dotychczasowe, usługi w istniejących budynkach;
 - 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 22. Tracą moc ustalenia:

- a) zmiany m.p.z.p. miasta Torunia, dotyczącego obszaru oznaczonego symbolem S63PP, ograniczonego ulicami: Lelewela, Wiązową, Wybickiego i

Grudziądzką (uchwała RMT nr 945/2001 z dnia 20 grudnia 2001r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 43 poz. 814 z dnia 23 maja 2002r.),

- b) m.p.z.p. dla drogi głównej – „trasy średnicowej”, na odcinku od ul. Grudziądzkiej do ul. Szosa Chełmińska w Toruniu oraz części terenów przyległych (uchwała RMT nr 1069/06 z dnia 13 lipca 2006r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 124 poz. 1831 z dnia 21 września 2006r.) – w części obszaru objętego niniejszą uchwałą,
- c) m.p.z.p. „Nowe Centrum” w Toruniu dla obszaru położonego w rejonie ulic: Szosa Chełmińska, Gałczyńskiego i projektowanej trasy S96 KG2/2 w Toruniu (uchwała RMT nr 532/04 z dnia 22 lipca 2004r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 95 poz. 1667 z dnia 31 sierpnia 2004r.) – w części obszaru objętego niniejszą uchwałą.

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

§ 24. 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.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 26. 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 Torunia
/-/Marian Frąckiewicz