

UCHWAŁA NR 63/15
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia 16 kwietnia 2015r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Szosa Chełmińska, Żwirki i Wigury oraz św. Józefa.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.¹) po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” (uchwała Rady Miasta Torunia Nr 1032/2006 z dnia 18 maja 2006r.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Szosa Chełmińska, Żwirki i Wigury oraz św. Józefa – zwany dalej planem.

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

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

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

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

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz opisany symbolem;
- 2) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie danego terenu, składające się z liter i cyfr, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, uzupełniające przeznaczenie podstawowe i nie kolidujące z nim;
- 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), z wyłączeniem gospodarowania odpadami oraz usługi realizowane jako zadania publiczne;
- 6) usługach kolidujących z funkcją mieszkaniową - należy przez to rozumieć:
 - a) formy aktywności gospodarczej o uciążliwym charakterze dla funkcji mieszkaniowej powodujące w szczególności:

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2013r. poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072.

- 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 mieszkalnego lub lokowane w ramach zmiany sposobu użytkowania (ew. przebudowy) istniejącego budynku o innej funkcji;
 - 8) 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%;
 - 9) zabudowie w układzie pierzejowym - należy przez to rozumieć ciąg budynków usytuowanych w jednej linii w części frontowej działek (gdzie każdy z nich zajmuje nie mniej niż 60% szerokości danej działki), o charakterze zabudowy śródmiejskiej, o zbliżonych gabarytach i formie architektonicznej oraz elewacjach frontowych i kalenicach - równoległych do przyległej drogi;
 - 10) inwestycji zorganizowanej - należy przez to rozumieć inwestycję realizowaną na podstawie projektu zagospodarowania terenu obejmującego cały teren, o którym mowa w pkt 1;
 - 11) wymianie obiektu o wartości historyczno-kulturowej – należy przez to rozumieć: rozbiórkę budynku oznaczonego na rysunku planu jako w/w obiekt (po wykonaniu inwentaryzacji konserwatorskiej) i wybudowanie w tym miejscu nowego budynku – w usytuowaniu, gabarytach i formie architektonicznej nawiązujących do pierwotnego wyglądu w/w obiektu - opisanych w dalszych ustaleniach planu dla poszczególnych terenów;
 - 12) nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy - należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku i w tekście planu, której nie może przekraczać 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, dociepleń o grubości nie przekraczającej 20 cm i nie wiążących się ze zmianami konstrukcyjnymi w docieplanych elementach, trafostacji, itp.;
 - 13) obowiązującej linii nowej zabudowy - należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku i w tekście planu, która wyznacza umiejscowienie obrysu ściany zewnętrznej nowolokalizowanego budynku (lub min. 80% jej powierzchni) od strony przyległej drogi, z wyłączeniem: podcieni, pilastrów, ganków, gzymsów, balkonów, zadaszeń, schodów, ramp, dociepleń o grubości nie przekraczającej 20 cm i nie wiążących się ze zmianami konstrukcyjnymi w docieplanych elementach itp. W przypadku gdy ściana frontowa istniejącego budynku projektowanego do rozbudowy nie pokrywa się z w/w linią - można ją traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 14) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;

- 15) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, oddzielającej (w tym także optycznie) tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania;
- 16) 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;
- 17) minimalnej liczbie miejsc do parkowania – należy przez to rozumieć liczbę miejsc postojowych dla pojazdów, realizowanych w granicach inwestycji, przypadającą na: mieszkanie, wielkość powierzchni użytkowej usług lub na liczbę zatrudnionych (m. in. w obiektach oświatowych), przy uwzględnieniu zasady równania liczby miejsc w górę - w przypadku ułamkowego przelicznika. Liczba miejsc podlega sumowaniu w przypadku różnych form użytkowania terenu lub obiektów;
- 18) 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z obowiązujących Polskich Norm i przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących stanowić przeszkody lotnicze tj. o wysokości ponad 92 m n.p.m. Ograniczenie wysokości obejmuje także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 66.07-MW1 do 66.07-MW4 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi wbudowane, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych - nie związanych z procesem budowy oraz wolno stojących: budynków gospodarczych i garaży;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w tym usług kolidujących z funkcją mieszkaniową) - nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) obowiązek wprowadzenia nowych nasadzeń drzew (w tym gatunków zimozielonych) o charakterze izolacyjnym:

- w terenie 66.07-MW1 - od strony drogi 66.07-KD(L)1,
 - w terenie 66.07-MW2 - od strony drogi 66.07KD(Z)1,
- d) zachowanie istniejącego terenu rekreacji i placu zabaw wraz z drzewostanem w terenie 66.07-MW2 (z możliwością modernizacji, rozbudowy, itp.);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - dla oznaczonych na rysunku planu w terenie 66.07-MW4 obiektów o wartości historyczno-kulturowej (ujętych w gminnej ewidencji zabytków):
- a) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego: kształtu i pokrycia dachu, kompozycji i rozwiązań materiałowych elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu (proporcji) otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów; w przypadku rozbudowy lub wymiany - nakaz zachowania szerokości i wysokości budynku (patrząc od frontu działki) z dopuszczeniem tolerancji +/-20%,
 - b) zakaz umieszczania reklam (nie dotyczy szyldów związanych z usługami na danej działce);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ogrodzenia od strony dróg – wyłącznie ażurowe;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) rodzaj zabudowy – śródmiejska, dopuszcza się budowę budynków w zbliżeniu i na granicy działki - z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w terenach 66.07-MW2 i 66.07-MW3 - zakaz zwiększania ilości mieszkań;
 - c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie nowej zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy - nie występuje potrzeba określania,
 - e) powierzchnia zabudowy poszczególnych działek budowlanych - do 50% włącznie, w przypadku działek zabudowanych w ponad 50% - powierzchnia zabudowy nie większa, niż istniejąca,
 - f) maksymalna wysokość obiektów i liczba kondygnacji naziemnych budynków:
 - dla terenu 66.07-MW1 - 27 m i 8 kondygnacji (z zastrzeżeniem § 4, w przypadku rozbudowy budynków o większej wysokości lub liczbie kondygnacji - wysokość i liczba kondygnacji nie większa, niż istniejąca),
 - dla terenów 66.07-MW2, 66.07-MW3 i 66.07-MW4 – 18 m i 5 kondygnacji,
 - g) maksymalna wysokość urządzeń (licząc od poziomu terenu) – większa odpowiednio o 2 m od maksymalnych wysokości określonych w lit. f, z zastrzeżeniem § 4,
 - h) gabaryty obiektów - maksymalna szerokość elewacji frontowej równa szerokości działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 6 lit. c,
 - i) geometria dachów – dachy płaskie, nachylenie połaci dachowych od 3° do 20° (dopuszcza się zachowanie innych nachyleń na istniejących budynkach),
 - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25% - dla terenów 66.07-MW1, 66.07-MW3 i 66.07-MW4, 40% - dla terenu 66.07-MW2,
 - k) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie - dla nowych lub rozbudowywanych budynków, dla działek nr geodez. 217/4 i 217/5 w terenie 66.07-MW4 - 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - 1 ogólnodostępne miejsce na 50m² powierzchni użytkowej usług (w tym dla dostaw),

- obowiązek wprowadzenia nawierzchni utwardzonych oraz zieleni urządzonej przy parkingach lokalizowanych na powierzchni terenu (w tym min. 1 drzewo na 4 miejsca postojowe),
- l) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty, itp.) oraz przechowalni rowerowych dla mieszkańców nowych budynków wielorodzinnych;
- 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 - nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dla terenów 66.07-MW1 i 66.07-MW2 - obsługa komunikacyjna z drogi 66.07-KD(L)1 lub 66.07-KD(D)2,
 - b) dla terenu 66.07-MW3 - obsługa komunikacyjna z drogi 66.07-KD(D)3,
 - c) dla terenu 66.07-MW4:
 - obsługa komunikacyjna - od strony przyległej (lub najbliższej położonej) drogi publicznej,
 - nakaz zachowania ogólnodostępnych ciągów pieszych, zgodnie z rysunkiem planu (dopuszcza się ograniczenie dostępu dla pojazdów),
 - d) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do sieci miejskiej; dopuszcza się retencjonowanie i odprowadzanie do gruntu wód opadowych i roztopowych nie wymagających podczyszczenia; odprowadzenie wód z nawierzchni dróg i parkingów – po ich uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń,
 - f) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych,
 - g) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych;
- 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 30%.

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 66.07-U/MW1 - 66.07-U/MW6 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna istniejąca, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązek realizacji budynków w układzie pierzejowym - gdzie ustalono obowiązującą linię zabudowy,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - c) zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych - nie związanych z procesem budowy, nowych wolno stojących budynków gospodarczych i reklam,

- d) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w terenie 66.07-U/MW6:
 - obowiązek jej zaprojektowania i realizacji - wyłącznie w ramach inwestycji zorganizowanej,
 - obowiązek realizacji ogólnodostępnej drogi wewnętrznej – w układzie nawiązującym do pokazanego na rysunku planu, zapewniającej obsługę komunikacyjną terenu od strony ul. Szosa Chełmińska i od ul. św. Józefa; zapisy w tiret 1 i 2 nie dotyczą działki nr geodez. 7/1;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w tym usług kolidujących z funkcją mieszkaniową) - nie dotyczy infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i ich zespołów,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej,
 - c) obowiązek wprowadzenia nowych nasadzeń drzew (w tym gatunków zimozielonych) o charakterze izolacyjnym;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - dla oznaczonego na rysunku planu w terenie 66.07-U/MW1 obiektu o wartości historyczno-kulturowej (ujętego w gminnej ewidencji zabytków):
 - a) zakaz umieszczania reklam (nie dotyczy szyldów związanych z usługami na danej działce),
 - b) w przypadku rozbudowy lub wymiany - nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego: szerokości budynku (patrząc od frontu działki) i wysokości - z dopuszczeniem tolerancji +/-20%, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji i rozwiązań materiałowych elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu (proporcji) okien i drzwi oraz ich podziałów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ogrodzenia od strony dróg - wyłącznie ażurowe;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy - śródmiejska, dopuszcza się budowę budynków w zbliżeniu i na granicy działki,
 - b) lokalizacja lub rozbudowa budynków mieszkalnych - wyłącznie wraz z usługami wbudowanymi,
 - c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie nowej zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dla części istniejących budynków przekraczających w/w linie - nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy,
 - d) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy - nie występuje potrzeba określania,
 - e) powierzchnia zabudowy poszczególnych działek budowlanych - do 50% włącznie, w przypadku działek zabudowanych w ponad 50% - powierzchnia zabudowy nie większa, niż istniejąca,
 - f) maksymalna wysokość oraz liczba kondygnacji naziemnych budynków:
 - dla terenów 66.07-U/MW2 - 66.07-U/MW5 - 20 m i od 2 do 5 kondygnacji (dopuszcza się 1 kondygnację dla obiektów infrastruktury technicznej),
 - dla terenów 66.07-U/MW1 i 66.07-U/MW6 - maksymalnie 26 m i 7 kondygnacji;
 - g) maksymalna wysokość budowli i urządzeń (licząc od poziomu terenu) – większa odpowiednio o 2 m od maksymalnych wysokości określonych w lit. f, z zastrzeżeniem § 4,
 - h) gabaryty obiektów - maksymalna szerokość elewacji frontowej - równa szerokości działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b i pkt 6 lit. c,

- i) geometria dachów – dachy płaskie, nachylenie połaci dachowych od 3° do 20° (dopuszcza się zachowanie innych, niż w/w nachyleń na istniejących budynkach – w przypadku ich przebudowy, itp.),
- j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
- k) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1 ogólnodostępne miejsce na 50m² powierzchni użytkowej usług (w tym dla dostaw),
 - 0,8 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy istniejącej (przebudowa, wymiana, itp.),
 - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie dla nowej zabudowy,
 - dla obiektów sportowych w terenie 66.07-U/MW6 - 1 miejsce na 10 miejsc użytkowych,
 - obowiązek wprowadzenia nawierzchni utwardzonych oraz zieleni urządzonej przy parkingach lokalizowanych na powierzchni terenu (w tym min. 1 drzewo na 4 miejsca postojowe),
- l) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty, itp.) oraz przechowalni rowerowych dla mieszkańców nowych budynków wielorodzinnych;
- 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 - nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do sieci miejskiej, dopuszcza się retencjonowanie i odprowadzanie do gruntu wód opadowych i roztopowych nie wymagających podczyszczenia; odprowadzenie wód z nawierzchni dróg i parkingów – po ich uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) zaopatrzenie w gaz - z sieci, w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń,
 - c) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych,
 - d) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych;
- 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 30%.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 66.07-MN1 do 66.07-MN4 ustala się:

- 13) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszczalne: istniejące i wbudowane usługi, drogi wewnętrzne, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna, dla terenów 66.07-MN1, 66.07-MN2 i 66.07-MN3 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązek realizacji budynków w układzie pierzejowym - gdzie ustalono obowiązującą linię zabudowy,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z procesem budowy, wolno stojących: budynków gospodarczych, garaży i reklam oraz zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkalne; budynki gospodarcze i nie wbudowane w budynki mieszkalne garaże - dopuszcza się wyłącznie przy bocznej lub tylnej granicy działki, jako dobudowane do sąsiednich budynków,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w tym usług kolidujących z funkcją mieszkaniową) - nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) obowiązek wprowadzenia nowych nasadzeń drzew (w tym gatunków zimozielonych) o charakterze izolacyjnym;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w północnych częściach terenów 66.07-MN1 i 66.07-MN2 zgodnie z rysunkiem planu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej ogólnych cech rozplanowania budynków, ogrodzeń i zieleni,
 - b) w strefie, o której mowa w lit. a - nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w układzie i formie nawiązujących do historycznej zabudowy i zagospodarowania, w zakresie: lokalizacji i wysokości inwestycji kubaturowych, zagospodarowania tzw. przedogródków (frontowa niezabudowana część działki), zewnętrznej formy, materiału i kolorystyki budynków, reklam i ogrodzeń, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartości historyczno-kulturowej (ujętych w gminnej ewidencji zabytków):
 - nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego: kształtu i pokrycia dachu, kompozycji i rozwiązań materiałowych elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu (proporcji) otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów; kolorystyka elewacji: stonowana, monochromatyczna, w barwie jasnej ciepłej szarości, beżu, „złamanej” bieli lub odcieniach piasku,
 - zakaz umieszczania reklam (nie dotyczy szyldów związanych z usługami na danej działce);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ogrodzenia od strony dróg – wyłącznie ażurowe, z uwzględnieniem pkt 4 lit. a i b;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie nowej zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dla części budynków przekraczających w/w linie - nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy,
 - b) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy - nie występuje potrzeba określania,
 - c) powierzchnia zabudowy poszczególnych działek budowlanych – do 35% włącznie, w przypadku działek zabudowanych w ponad 35% - powierzchnia zabudowy nie większa niż istniejąca,

- d) maksymalna wysokość obiektów - 10 m oraz maksymalna liczba kondygnacji budynków - 2 kondygnacje nadziemne i poddasze; dla działek nr 219/1 i 219/2 w terenie 66.07-MN4 –11 m i 3 kondygnacje nadziemne, w bryle o zróżnicowanej wysokości w widoku frontowym,
- e) maksymalna wysokość urządzeń - 12 m licząc od poziomu terenu,
- f) dla obiektów i urządzeń o wysokości lub liczbie kondygnacji przekraczającej parametry określone w lit. d lub e - nie dopuszcza się zwiększania ich wysokości,
- g) gabaryty obiektów – maksymalna szerokość elewacji frontowej, z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 6 lit. a, 100% szerokości działki budowlanej,
- h) geometria dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o równym nachyleniu połąci naprzeciwległych; nachylenie połąci dachowych od 3⁰ do 40⁰ (dopuszcza się zachowanie innych niż w/w nachyleń na istniejących budynkach - w przypadku ich rozbudowy, wymiany, itp.),
- i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- j) minimalna liczba miejsc do parkowania (sposób ich realizacji - dowolny):
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie dla zabudowy istniejącej (przebudowa, wymiana, itp.),
 - 2 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 - obowiązek utrzymania od strony przyległej drogi publicznej pasa zieleni urządzonej o szerokości min. 3 m (nie dotyczy przerw na dojścia i dojazdy oraz istniejących innych elementów zagospodarowania terenu);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) na skraju terenu 66.07-MN4 – odtworzenie ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do sieci miejskiej, dopuszcza się retencjonowanie i odprowadzanie do gruntu wód opadowych i roztopowych nie wymagających podczyszczenia;
 - c) zaopatrzenie w gaz - z sieci, w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń,
 - d) 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 - 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%.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 66.07-U/MN1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – usługi wbudowane, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, parkingi,

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązek zachowania budynków w układzie pierzejowym - gdzie ustalono obowiązującą linię zabudowy,
 - b) maksymalna ilość budynków mieszkalnych na danej działce budowlanej – 1,
 - c) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych - nie związanych z procesem budowy, nowych wolno stojących: budynków gospodarczych, garaży i reklam oraz zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkalne; budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się wyłącznie przy tylnej lub bocznej granicy działki, jako dobudowane do sąsiednich budynków;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w tym usług kolidujących z funkcją mieszkaniową) - nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej;
 - c) obowiązek wprowadzenia nowych nasadzeń drzew (w tym gatunków zimozielonych) o charakterze izolacyjnym;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu – wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej ogólnych cech rozplanowania budynków, ogrodzeń i zieleni,
 - b) w strefie, o której mowa w lit. a - nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w układzie i formie nawiązujących do historycznej zabudowy i zagospodarowania, w zakresie: lokalizacji i wysokości inwestycji kubaturowych, zagospodarowania tzw. przedogródków (frontowa niezabudowana część działki), zewnętrznej formy, materiału i kolorystyki budynków, reklam i ogrodzeń, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartości historyczno-kulturowej (ujętych w gminnej ewidencji zabytków):
 - nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego: kształtu i pokrycia dachu, kompozycji i rozwiązań materiałowych elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu (proporcji) otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów; kolorystyka elewacji: stonowana, monochromatyczna, w barwie jasnej ciepłej szarości, beżu, „złamanej” bieli lub odcieniach piasku; w przypadku rozbudowy lub wymiany - nakaz zachowania wysokości budynku, z dopuszczeniem tolerancji +/-20%,
 - zakaz umieszczania reklam (nie dotyczy szyldów związanych z usługami na danej działce);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ogrodzenia od strony dróg – wyłącznie ażurowe, z uwzględnieniem pkt 4 lit. a i b;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy – wolno stojąca, z wyjątkiem nowych budynków gospodarczych i garaży - które dopuszcza się wyłącznie w układzie ustalonym w pkt 2 lit. d,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie nowej zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dla części budynku przekraczającej w/w linie - nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy,
 - c) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy - nie występuje potrzeba określania,
 - d) powierzchnia zabudowy poszczególnych działek budowlanych - do 40% włącznie,

- e) wysokość obiektów: maksymalnie 8 m i 2 kondygnacje nadziemne, (w przypadku przebudowy budynków o większej wysokości lub ilości kondygnacji - wysokość i ilość kondygnacji nie większa, niż istniejąca),
- f) maksymalna wysokość urządzeń - 10 m licząc od poziomu terenu,
- g) gabaryty obiektów - maksymalna szerokość elewacji frontowej - 60% szerokości działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 6 lit. b,
- h) geometria dachów – dachy płaskie; nachylenie połaci dachowych od 3° do 10°; dla istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr 315/3 - dopuszcza się także obecną geometrię i nachylenie dachu (w przypadku rozbudowy, przebudowy, itp.),
- i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. a,
- j) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1 ogólnodostępne miejsce na 50m² powierzchni użytkowej usług (w tym dla dostaw),
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - obowiązek wprowadzenia nawierzchni utwardzonych na parkingach lokalizowanych na powierzchni terenu oraz zieleni urządzonej (w tym min. 1 drzewo na 4 miejsca postojowe);
- 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 - utrzymanie od strony przyległej drogi publicznej pasa zieleni urządzonej o szerokości min. 3 m (nie dotyczy przerw na dojścia i dojazdy oraz istniejących innych elementów zagospodarowania terenu);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) w przypadku zagospodarowania działki nr 317/1 pod parking – dopuszcza się bilansowanie wskaźnika, o którym mowa w pkt 6 lit. j - na przyległym od południa terenie,
 - b) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do sieci miejskiej, dopuszcza się retencjonowanie i odprowadzanie do gruntu wód opadowych i roztopowych nie wymagających podczyszczenia; odprowadzenie wód z nawierzchni dojazdów i parkingów – po ich uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) zaopatrzenie w gaz - z sieci, w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych;
- 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 30%.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 66.07-U1 do 66.07-U5 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – usługi,

- b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, zabudowa mieszkaniowa istniejąca;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych - nie związanych z procesem budowy, nowych wolno stojących: budynków gospodarczych i garaży indywidualnych,
 - c) minimalna powierzchnia działek budowlanych - 2000m², minimalna szerokość frontów w/w działek - 30 m (nie dotyczy podziałów dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych),
 - d) w terenach 66.07-U3 i 66.07-U4 – dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków i budowę nowych - wyłącznie w ramach inwestycji zorganizowanej;
- 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, garaży, parkingów i ich zespołów,
 - b) dla terenów 66.07-U3 i 66.07-U4:
 - dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - obowiązek uzupełnienia istniejących drzew wzdłuż ul. Żwirki i Wigury, w formie szpaleru,
 - nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż północnej granicy w/w terenów;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla położonych w terenie 66.07-U5 obiektów o wartości historyczno-kulturowej (ujętych w gminnej ewidencji zabytków):
 - nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego: kształtu i pokrycia dachu, kompozycji i rozwiązań materiałowych elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu (proporcji) otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów; kolorystyka elewacji: stonowana, monochromatyczna, w barwie jasnej ciepłej szarości, beżu, „złamanej” bieli lub odcieniach piasku; w przypadku rozbudowy lub wymiany - nakaz zachowania szerokości (patrząc od frontu działki) i wysokości budynku, z dopuszczeniem tolerancji +/-20%,
 - zakaz umieszczania reklam (nie dotyczy szyldów związanych z usługami na danej działce);
 - b) nakaz zachowania reliktu historycznego założenia zieleni pokazanego w terenie 66.07-U5;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ogrodzenia od strony dróg publicznych – wyłącznie ażurowe;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza; dopuszcza się budowę na granicy działki budynków w układzie bliźniaczym i szeregowym,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie nowej zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu; dla części budynków przekraczających w/w linie - nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy; w terenach 66.07-U3 i 66.07-U4 dopuszcza się lokalizację poza liniami zabudowy parterowych budynków zaplecza socjalno-technicznego obiektów sportowych,
 - c) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy - nie występuje potrzeba określania,

- d) powierzchnia zabudowy poszczególnych działek budowlanych - do 50% włącznie, w przypadku działek zabudowanych w ponad 50% - powierzchnia zabudowy nie większa niż istniejąca,
- e) wysokość budynków: maksymalnie 15,5 m i od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych (dopuszcza się 1 kondygnację dla: budynków infrastruktury technicznej, budynków wymienionych w lit. b. oraz budynków w terenie 66.07-U2),
- f) maksymalna wysokość nowych budowli i urządzeń - 17 m licząc od poziomu terenu,
- g) dla istniejących obiektów i urządzeń o parametrach przekraczających określone w lit. e lub lit. f - nie dopuszcza się zwiększania ich wysokości,
- h) gabaryty obiektów - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 70% szerokości działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 6 lit. b,
- i) geometria dachów - dachy płaskie, 2- lub wielospadowe o równym nachyleniu połąci naprzeciwległych; nachylenie połąci dachowych od 3⁰ do 20⁰ (dopuszcza się zachowanie innych niż w/w nachyleń na istniejących budynkach – w przypadku ich przebudowy, wymiany, itp.),
- j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej -15%, z wyłączeniem terenów 66.07-U3 i 66.07-U4 dla których ustala się 25%,
- k) dopuszcza się zagospodarowanie terenu 66.07-U1 wspólnie z przyległym terenem 66.07-ZP1 (w celu zbilansowania udziału powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy),
- l) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1 ogólnodostępne miejsce na 50m² powierzchni użytkowej usług w budynkach (w tym miejsca postojowe dla dostaw), z wyłączeniem obiektów oświaty – dla których ustala się 1 miejsce na 10 zatrudnionych i 5 miejsc ogólnodostępnych na każdy obiekt,
 - obowiązek wprowadzenia nawierzchni utwardzonych oraz zieleni urządzonej na parkingach lokalizowanych na powierzchni terenu (w tym min. 1 drzewo na 4 miejsca postojowe),
 - dla terenów 66.07-U3 i 66.07-U4 dopuszcza się urządzenie parkingów zajmujących wspólnie część danego terenu i część pasa przyległej drogi 66.07-KD(Z)1;
- m) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty, itp.);
- 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. 3 m (nie dotyczy przerw na dojścia i dojazdy, istniejących innych elementów zagospodarowania terenu oraz miejsc, gdzie istniejące budynki znajdują się w odległości bliższej niż 3 m od przyległej drogi),
 - b) dla terenu 66.07-U1 - obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu i nasadzeniach zieleni podziemnej sieci ciepłowniczej - pokazanej na podkładzie geodezyjnym rysunku planu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) w terenie 66.07-U5 - odtworzenie ogólnodostępnego ciągu pieszego, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - z i do sieci miejskiej, dopuszcza się retencjonowanie i odprowadzanie do gruntu wód opadowych i roztopowych nie wymagających podczyszczenia; odprowadzenie wód z nawierzchni dróg i parkingów – po ich uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) zaopatrzenie w gaz - z sieci, w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych,
 - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych;
- 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 30%.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 66.07-ZP1 i 66.07-ZP2 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zieleń urządzona,
 - b) dopuszczalne: zieleń izolacyjna, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych (nie związanych z procesem budowy i z organizowanymi imprezami okolicznościowymi) oraz wolno stojących nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) dla terenu 66.07-ZP1 - obowiązek wprowadzenia nowych nasadzeń drzew,
 - b) dla terenu 66.07-ZP2 - obowiązek wprowadzenia zagospodarowania zielenią – w układzie powiązanim z zielenią na przyległym terenie oznaczonym symbolem S2-ZP1 (położonym poza obszarem planu);
- 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji trwałej zabudowy kubaturowej,
 - b) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy - nie występuje potrzeba określania,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 80%,
 - d) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń – 5 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:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie i ogrodzenie terenu 66.07-ZP1 wspólnie z przyległym terenem 66.07-U1,

- b) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu i nasadzeniach zieleni przebiegu sieci ciepłowniczej (pokazanej na podkładzie geodezyjnym rysunku planu) i linii kolejowej (w sąsiedztwie terenu 66.07-ZP1);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej -obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu - użytkowanie dotychczasowe;
- 12) stawkę procentową, na podstawie których 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 od 66.07-KD(G)1 do 66.07-KD(G)5 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja - droga publiczna główna (fragmenty),
 - b) dopuszczalne: zieleń przydrożna i izolacyjna, infrastruktura techniczna (w tym nie związana z obsługą drogi), dla terenu 66.07-KD(G)5 – istniejąca droga wewnętrzna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (z wyjątkiem parterowego kiosku połączonego z wiatą przystankową w terenie 66.07-KD(G)4);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – obowiązek wprowadzenia zieleni przydrożnej - w pasach oddzielających jezdnie od ciągu pieszego lub rowerowego, ew. wzdłuż linii rozgraniczającej z przyległym terenem o innym przeznaczeniu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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 - zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów na przyległe działki budowlane; dopuszcza się grupowanie istniejących zjazdów (np. wspólny zjazd na dwie przyległe działki budowlane),
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązek realizacji infrastruktury rowerowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę (hydranty p-poż) – z sieci,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną (oświetlenie uliczne, sygnalizacja) - z sieci lub urządzeń,
 - d) odprowadzenie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
 - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej – jako podziemnych (nie dotyczy takich elementów, jak oświetlenie uliczne, sygnalizacja, hydranty, itp.);

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu - użytkowanie dotychczasowe, 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 30%.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 66.07-KD(Z)1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - komunikacja - droga publiczna zbiorcza,
 - b) dopuszczalne: zieleń przydrożna i izolacyjna, infrastruktura techniczna (w tym nie związana z obsługą drogi), parkingi i miejsca postojowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji wolno stojących tymczasowych obiektów usługowych (z wyjątkiem parterowych kiosków połączonych z wiatami przystankowymi),
 - b) dla odcinka drogi przy terenie 66.07-KD(D)4 - zakaz sytuowania obiektów i urządzeń zasłaniających ekspozycję widokową z ciągu ul. Wodociągowej na dominantę architektoniczną pokazaną na rysunku planu (wieża ciśnień, usytuowana poza obszarem objętym planem);
- 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) obowiązek: uwzględnienia istniejących drzew w projektowanym zagospodarowaniu terenu oraz wprowadzenia nowych nasadzeń drzew w formie szpalerów alejowych dobranych gatunkowo;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ochrona ogrodzenia otaczającego historyczne założenie zieleni (zgodnie z rysunkiem planu położone przy skrzyżowaniu ul. św. Józefa i Grunwaldzkiej) oraz zespół obiektów dawnej stacji pomp;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązek wprowadzenia zieleni przydrożnej - w pasach oddzielających jezdnie od ciągów pieszych lub rowerowych, ew. wzdłuż linii rozgraniczającej z przyległym terenem o innym przeznaczeniu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla północnego odcinka drogi dopuszcza się urządzenie parkingów zajmujących wspólnie część drogi w liniach rozgraniczających i część terenu przyległego;
- 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 - dla odcinka drogi na przedłużeniu ul. Długiej - obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu i nasadzeniach zieleni przebiegu podziemnej sieci ciepłowniczej wraz z komorami (pokazane na podkładzie geodezyjnym rysunku planu);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązek realizacji infrastruktury rowerowej - na odcinku, gdzie przebiegała dawna linia kolejowa (ucztyelnienie jej przebiegu odmiennym kolorem i

- materiałem nawierzchni); dopuszcza się ciągi pieszo-rowerowe na odcinku drogi będącym przedłużeniem ul. Długiej,
- b) poza rejonami skrzyżowań - obowiązek utrzymania jezdni i chodników w istniejących śladach,
 - c) zaopatrzenie w wodę – z sieci,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń,
 - e) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
 - f) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej – jako podziemnych (nie dotyczy takich elementów, jak oświetlenie uliczne, sygnalizacja, hydranty, itp.);
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu - użytkowanie dotychczasowe, parkingi na powierzchni terenu miejsca postojowe, zieleń 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 30%.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 66.07-KD(L)1 i 66.07-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), parkingi i miejsca postojowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (z wyjątkiem parterowych kiosków połączonych z wiatami przystankowymi);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązek: uwzględnienia istniejących drzew w projektowanym zagospodarowaniu terenu oraz wprowadzenia nowych nasadzeń drzew w formie szpalerów alejowych dobranych gatunkowo;
- 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się urządzenie parkingów zajmujących wspólnie część drogi w liniach rozgraniczających i część terenu przyległego;
- 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 uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu i nasadzeniach zieleni przebiegu podziemnej sieci ciepłowniczej (pokazana na podkładzie geodezyjnym rysunku planu);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) poza rejonami skrzyżowań - obowiązek utrzymania jezdni i chodników w istniejących śladach,

- b) w terenie 66.07-KD(L)1 – obowiązek realizacji infrastruktury rowerowej pokrywającej się z przebiegiem dawnej linii kolejowej (ucztylnienie jej przebiegu odmiennym kolorem i materiałem nawierzchni),
 - c) zaopatrzenie w wodę – z sieci, w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń,
 - d) odprowadzenie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
 - e) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej – jako podziemnych (nie dotyczy takich elementów, jak oświetlenie uliczne, sygnalizacja, hydranty, itp.);
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu - użytkowanie dotychczasowe, zieleń urządzona niska;
- 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 66.07-KD(D)1 do 66.07-KD(D)5 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - komunikacja - droga publiczna dojazdowa,
 - b) dopuszczalne: zieleń przydrożna, infrastruktura techniczna (w tym nie związana z obsługą drogi), miejsca postojowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,
 - b) dla prostego odcinka drogi w terenie 66.07-KD(D)4 - zakaz sytuowania obiektów i urządzeń zasłaniających ekspozycję widokową z ciągu ul. Wodociągowej na dominantę architektoniczną pokazaną na rysunku planu poza obszarem objętym planem (wieżę ciśnień);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających uspokojenie ruchu (np. strefa 30 km/godz),
 - b) w terenie 66.07-KD(D)1 - obowiązek: uwzględnienia istniejących drzew w projektowanym zagospodarowaniu terenu oraz wprowadzenia nowych nasadzeń drzew w formie szpalerów alejowych dobranych gatunkowo;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) obowiązek wprowadzenia zieleni przydrożnej,
 - b) dla terenów 66.07-KD(D)1 i 66.07-KD(D)4 - obowiązek utrzymania jezdni i chodników w istniejących śladach - poza rejonami skrzyżowań,
 - c) ucztylnienie w zagospodarowaniu terenu 66.07-KD(D)5 przebiegu dawnej linii kolejowej (np. pas ruchu o odmiennym kolorze i materiale nawierzchni) oraz uwzględnienie trasy rowerowej relacji ul. Balonowa, Kaszubska, Św. Józefa, Szosa Chełmińska, wzdłuż dawnej linii kolejowej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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 terenie 66.07-KD(D)5 - obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu i nasadzeniach zieleni przebiegu podziemnej sieci ciepłowniczej (pokazana na podkładzie geodezyjnym rysunku planu);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z sieci, w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń,
 - b) odprowadzenie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
 - c) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej – jako podziemnych (nie dotyczy takich elementów, jak oświetlenie uliczne, hydranty, itp.) ,
- 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 30%.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 66.07-KDX1 do 66.07-KDX6 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - komunikacja - droga publiczna dojazdowa (pieszo-jezdni),
 - b) dopuszczalne: zieleń przydrożna, infrastruktura techniczna (w tym nie związana drogą);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji 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 – w północnych częściach terenów 66.07-KDX1, 66.07-KDX2, 66.07-KDX3 i 66.07-KDX4 (zgodnie z rysunkiem planu) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej ogólnych cech rozplanowania dróg, dla której ustala się nakaz zachowania jezdni i chodników w istniejącym śladzie,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – dla ul. Borowiackiej:
 - a) obowiązek wprowadzenia zieleni przydrożnej (na wolnych przestrzeniach),
 - b) zachowanie jezdni i chodników w istniejącym śladzie, poza rejonem skrzyżowania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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 - nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) w przypadku budowy nowych nawierzchni – obowiązek ich wykonania w formie pieszo-jezdni, z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5 lit. b,
 - b) zaopatrzenie w wodę – z sieci, w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń,
 - c) odprowadzenie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacyjnej,

- d) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej – jako podziemnych (nie dotyczy takich elementów, jak oświetlenie uliczne, hydranty, itp.);
- 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 30%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 66.07-KDW1 - 66.07-KDW4 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - komunikacja - droga wewnętrzna,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń przydrożna, na wolnych przestrzeniach - 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 - nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz 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;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z sieci, w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń,
 - b) odprowadzenie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
 - c) obowiązek realizacji sieci infrastruktury technicznej – wyłącznie jako podziemnych (nie dotyczy takich elementów, jak oświetlenie uliczne, hydranty, itp.);
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu - użytkowanie dotychczasowe;
- 13) 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%.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 17. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego u zbiegu ulic: Szosa Chełmińska i św. Józefa w Toruniu (uchwała RMT nr 399/04 z 1 kwietnia 2004r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 55 poz. 954 z 28 kwietnia 2004r.).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

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

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

Przewodniczący
Rady Miasta Torunia
/-/Marcin Czyżniewski