

UCHWAŁA NR 658/09
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia 8 października 2009r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Poznańska - Gniewkowska - Glinki” w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz.319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008r., Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i nr 173, poz. 1218 oraz z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009r. Nr 52, poz. 420), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Poznańska - Gniewkowska - Glinki” w Toruniu – zwany dalej planem.

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

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem;
- 2) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, składające się z:
 - a) poz. 1 - oznacza numer planu,
 - b) poz. 2 - oznacza numer jednostki przestrzennej,
 - c) poz. 3 - oznacza podstawowe przeznaczenie terenu,
 - d) poz. 4 - oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe, nie kolidujące z nim;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku bądź w ustaleniach planu, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany kondygnacji nadziemnych budynku w kierunku linii rozgraniczających sąsiednich terenów, przy czym linia ta nie dotyczy takich elementów budynków jak: obudowy

- wejść do budynków, gzymsów, okapów dachu, balkonów, zadaszeń, schodów zewnętrznych, ramp dostawczych itp. oraz obiektów dozoru, portierni o powierzchni nie przekraczającej 50m², obiektów infrastruktury technicznej, stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 6) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, dla których może być wymagany obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz przedsięwzięcia, które wymagają obowiązkowo sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 7) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obowiązkowo sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko - należy przez to rozumieć wyłącznie te rodzaje przedsięwzięć, które obowiązujące przepisy z zakresu ochrony środowiska jednoznacznie określają jako wymagające opracowania w/w raportu - nie zaś te rodzaje przedsięwzięć, które mogą wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 8) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi (wbudowane w budynki mieszkalne i wolnostojące), mające na celu zaspokojenie codziennych potrzeb mieszkańców osiedla (m.in. handel detaliczny, gastronomia, administracja, kultura, zdrowie, drobne rzemiosło itp.), nie obniżające standardu warunków mieszkaniowych (nie emitujące oparów, nieprzyjemnego zapachu, nie generujące dużego ruchu drogowego w porze nocnej itp.);
 - 9) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 20°;
 - 10) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
 - 11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej - z wyłączeniem przestrzeni zaplanowanej jako wjazdy na teren - odpornej na zanieczyszczenia, tworzący barierę wizualną i akustyczną i oddzielający (w tym także optycznie) tereny o uciążliwym oddziaływaniu od terenów o funkcjach nieuciążliwych
 - 12) zieleni przydrożnej – należy przez to rozumieć roślinność umieszczoną w pasie drogowym, mającą na celu głównie ochronę przyległego terenu przed nadmiernym hałasem i zanieczyszczeniem powietrza i gleby, ochronę drogi przed zawiewaniem i zaśnieżaniem, ochronę użytkowników drogi przed oślepianiem przez pojazdy jadące z kierunku przeciwnego;
 - 13) maksymalnej ochronie istniejącego drzewostanu - należy przez to rozumieć zakaz wycinki drzew; zakaz nie dotyczy drzew chorych, stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi, konstrukcji istniejących obiektów budowlanych, ruchu kołowego, prawidłowej eksploatacji sieci infrastruktury technicznej lub ewidentnej kolizji z projektowanym przedsięwzięciem budowlanym;
 - 14) ochronie terenu przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego - należy przez to rozumieć obowiązek zastosowania przez właściciela terenu (inwestora) zabezpieczeń budynków mieszkalnych przed hałasem i drganiami (np. ekranowania, wprowadzania pasów zieleni izolacyjnej), w przypadku przekroczenia obowiązujących norm;
 - 15) minimalnym wskaźniku miejsc postojowych - należy przez to rozumieć obowiązek realizacji minimalnej ilości miejsc postojowych, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku jego realizacji) - obliczanej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;

- 16) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć wydzielone geodezyjnie działki, umożliwiające skomunikowanie terenów i działek z drogą publiczną, stanowiące własność lub współwłasność osób fizycznych lub prawnych, udostępnione dla ruchu pieszego i samochodowego na warunkach określonych przez właściciela terenu;
- 17) nośnikach reklamowych (reklamie) - należy przez to rozumieć nośniki informacji wizualnej na terenach usługowych, bądź na terenach komunikacji, w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będące elementami systemu informacji miejskiej lub znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach;
- 18) odprowadzaniu ścieków – należy przez to rozumieć odprowadzenie wody zużytej na cele bytowe lub gospodarcze, wód opadowych lub roztopowych, ujętych w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, w tym zwłaszcza dróg i parkingów.

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

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.20-KD(G)1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja - droga publiczna, ulica główna,
 - b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym nie związane z obsługą drogi), zieleń przydrożna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z obsługą drogi,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu, z możliwością wkomponowania jej w zagospodarowanie pasa drogowego, w tym w szczególności jako zieleni przydrożnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój minimalny 2x2 (dwie jezdnie po dwa pasy ruchu),
 - c) minimalna szerokość jezdni 7m,
 - d) chodniki,
 - e) ścieżki rowerowe,
 - f) zieleń przydrożna;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w strefie pośredniej ujęcia wody „Mała Nieszawka” - zgodnie z odrębnymi przepisami;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających ze skrzyżowania drogi z linią kolejową - zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych projektowanym wjazdem (wskazanym na rysunku planu), poprzez drogę niższej kategorii (3.20-KD(D)1) - na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - c) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej nieruchomości przyległych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej - na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.20-KD(L)1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja - droga publiczna, ulica lokalna,
 - b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym nie związane z obsługą drogi), zieleń przydrożna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z obsługą drogi, z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) dopuszcza się lokalizację wyłącznie zintegrowanych z wiatami przystankowymi kiosków handlowych i budek telefonicznych (1 kiosk na wiatę),
 - c) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój minimalny 1x2 (jedna jezdnia po dwa pasy ruchu),
 - c) minimalna szerokość jezdni 6m,
 - d) chodniki,
 - e) zieleń przydrożna;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w strefie pośredniej ujęcia wody „Mała Nieszawka” - zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna nieruchomości przyległych - na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej - na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.20-KD(D)1, 3.20-KD(D)2, 3.20-KD(D)3 i 3.20-KD(D)4 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja - droga publiczna - ulica dojazdowa,
 - b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym nie związane z obsługą drogi), zieleń przydrożna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z obsługą drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna szerokość jezdni 5m,
 - c) chodniki,
 - d) pętla autobusowa w liniach rozgraniczających ulicy o symbolu 3.20-KD(D)2,
 - e) miejsca postojowe w liniach rozgraniczających ulic o symbolach 3.20-KD(D)2, 3.20-KD(D)3 i 3.20-KD(D)4;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w strefie pośredniej ujęcia wody „Mała Nieszawka” - zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych istniejącymi bądź projektowanymi wjazdami, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) dla terenów 3.20-KD(D)1, 3.20-KD(D)2 i 3.20-KD(D)3 obowiązek uwzględnienia ograniczeń związanych z przebiegiem linii elektroenergetycznej napowietrznej SN15kV - zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.20-KDW1 i 3.20-KDW2 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja - droga publiczna - ulica wewnętrzna,
 - b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń przydrożna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z obsługą drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się przekrój w formie pieszojezdni,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w strefie pośredniej ujęcia wody „Mała Nieszawka” - zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych projektowanymi wjazdami na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) obowiązek uwzględnienia ograniczeń związanych z przebiegiem napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN15kV - zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.20-KK1 i 3.20-KK2 ustala się:

- 2) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny kolejowe,
 - b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (dawny obiekt związany z obsługą kolei) - wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz zabudowy tymczasowymi obiektami budowlanymi, nie związanymi z obsługą linii kolejowej,
 - b) zakaz umieszczania wolno stojących nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, w granicach tożsamyh z granicami terenu kolejowego, który stanowią działki o numerach geodezyjnych nr: 17, 18/2, 31, 33/3, 34 - obręb 77,
 - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku o funkcji mieszkaniowej, z dopuszczeniem bieżących remontów i przebudowy - bez zwiększenia powierzchni użytkowej;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w strefie pośredniej ujęcia wody „Mała Nieszawka” - zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązek uwzględnienia ograniczeń w zakresie zagospodarowania terenu i eksploatacji linii kolejowej - zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - b) obowiązek uwzględnienia ograniczeń związanych z przebiegiem sieci elektroenergetycznej napowietrznej SN15kV - zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0%.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów usługowych

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.20-U1 i 3.20-U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi,
 - b) dopuszczalne: składy i magazyny, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone, zieleń izolacyjna, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - c) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym ze szczególnym uwzględnieniem elewacji eksponowanej od strony drogi publicznej o symbolu 3.20-KD(G)1,
 - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych (z wyłączeniem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych),
 - e) zakaz składowania i magazynowania na otwartym terenie;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu,

- b) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 6m od strony terenu o symbolu 3.20-ZD1,
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obowiązkowo sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej oraz stacji bazowych telefonii komórkowej),
 - d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których celem jest gospodarka odpadami w zakresie magazynowania, odzysku i unieszkodliwiania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony drogi publicznej o symbolu 3.20-KD(G)1;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 21m od poziomu terenu (z wyłączeniem kominów, masztów i innych urządzeń technicznych),
 - c) nakaz zachowania min. 30% powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) minimalny wskaźnik miejsc postojowych: 20 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej,
 - e) dachy płaskie;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w strefie pośredniej ujęcia wody „Mała Nieszawka” - zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 8) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 5000m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- f) dla terenu o symbolu 3.20-U1 obowiązek uwzględnienia ograniczeń związanych z eksploatacją linii kolejowej znaczenia państwowego Poznań - Skandawa oraz wynikających z sąsiedztwa terenu kolejowego - zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - g) dla terenu o symbolu 3.20-U1 obowiązek uwzględnienia ograniczeń związanych z przebiegiem napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN15kV - zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - h) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio i poprzez drogi wewnętrzne - na warunkach określonych przez zarządcę drogi i właściciela terenu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci, zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - c) zaopatrzenie w energię cieplną - z urządzeń lokalnych lub indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń - zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;

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

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.20-U3 i 3.20-U4 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi,
 - b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, miejsca postojowe, obiekty małej architektury;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych,
 - b) zabudowa każdego z terenów w formie jednego obiektu kubaturowego lub kilku powiązanych ze sobą przestrzennie i architektonicznie,
 - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych (z wyłączeniem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych),
 - d) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych,
 - e) zakaz składowania i magazynowania na otwartym terenie;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej),
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których celem jest gospodarka odpadami w zakresie magazynowania, odzysku i unieszkodliwiania,
 - d) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej),
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 12m od poziomu terenu,
 - c) nakaz zachowania min. 20% powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) minimalny wskaźnik miejsc postojowych: 20 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej,
 - e) maksymalne nachylenie połaci dachowej - 30°;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w strefie pośredniej ujęcia wody „Mała Nieszawka” - zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 8) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości - zagospodarowanie terenów jako pojedynczych działek budowlanych, z wyłączeniem działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej w niezbędnych granicach;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych - na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci, zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - b) zaopatrzenie w energię z urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą - z urządzeń lokalnych lub indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń - zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych lub nabywanych przez gminę na cele publiczne - 0%.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.20-U5 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi,
 - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej, ogrody działkowe - wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone, miejsca postojowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych (z wyłączeniem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych),
 - b) zakaz składowania i magazynowania na otwartym terenie;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obowiązkowo sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej oraz stacji bazowych telefonii komórkowej),
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których celem jest gospodarka odpadami w zakresie magazynowania, odzysku i unieszkodliwiania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 21m od poziomu terenu (z wyłączeniem kominów, masztów i innych urządzeń technicznych),
 - c) nakaz zachowania min. 20% powierzchni czynnej biologicznie,
 - d) minimalny wskaźnik miejsc postojowych: 20 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej usług i 1,5 miejsca postojowego /1 mieszkanie,
 - e) dachy płaskie - z wyłączeniem obiektów istniejących;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w strefie pośredniej ujęcia wody „Mała Nieszawka” - zgodnie z odrębnymi przepisami;

- 8) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 5000m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych na warunkach określonych przez zarządcę drogi - bezpośrednio lub przez drogi wewnętrzne;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci, zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - b) zaopatrzenie w energię z urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą - z urządzeń lokalnych lub indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń - zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania - urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych lub nabywanych przez gminę na cele publiczne - 0%.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.20-U6 i 3.20-U7 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi oraz produkcja - z zastrzeżeniem, że produkcja wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej,
 - b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, miejsca postojowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) elewacje eksponowane od strony dróg publicznych o wysokich walorach estetycznych,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych (z wyłączeniem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych),
 - c) zakaz składowania na otwartym terenie - w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu,
 - b) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 10m od strony terenu o symbolu 3.20-U/MW8,
 - c) dla funkcji podstawowej usług - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obowiązkowo sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej oraz stacji bazowych telefonii komórkowej),
 - d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których celem jest gospodarka odpadami w zakresie magazynowania, odzysku i unieszkodliwiania (z wyłączeniem działalności związanej z gospodarką odpadami pochodzącymi z własnej produkcji);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 21m od poziomu terenu (z wyłączeniem kominów, masztów i innych urządzeń technicznych),
 - c) nakaz zachowania min. 20% powierzchni czynnej biologicznie,
 - d) minimalny wskaźnik miejsc postojowych: 20 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej usług i 20 miejsc postojowych /100 zatrudnionych w produkcji,
 - e) dachy płaskie - z wyłączeniem obiektów istniejących;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w strefie pośredniej ujęcia wody „Mała Nieszawka” - zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 8) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 5000m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dla terenu o symbolu 3.20-U6 obowiązek uwzględnienia ograniczeń związanych z przebiegiem napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN15kV - zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio lub przez drogi wewnętrzne - na warunkach określonych przez zarządcę drogi i właściciela terenu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci, zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - b) zaopatrzenie w energię z urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - c) zaopatrzenie w energię cieplną - z urządzeń lokalnych lub indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń - zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania - urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych lub nabywanych przez gminę na cele publiczne - 0%.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.20-U/MW8 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: mieszkalnictwo zbiorowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, miejsca postojowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) elewacje eksponowane od strony dróg publicznych o wysokich walorach estetycznych,

- b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych (z wyłączeniem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej),
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których celem jest gospodarka odpadami w zakresie magazynowania, odzysku i unieszkodliwiania,
 - d) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 21m, z zastrzeżeniem lit.d),
 - c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 16m, z zastrzeżeniem lit. d),
 - d) dla istniejącego budynku o wysokości 9 kondygnacji zakaz przekroczenia istniejącej wysokości,
 - e) nakaz zachowania min. 20% powierzchni biologicznie czynnej,
 - f) minimalny wskaźnik miejsc postojowych: 20 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
 - g) dachy płaskie;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w strefie pośredniej ujęcia wody „Mała Nieszawka” - zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 8) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości - zagospodarowanie terenu jako pojedynczej działki budowlanej, z wyłączeniem działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej w niezbędnych granicach;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej - na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci, zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - b) zaopatrzenie w energię z urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - c) zaopatrzenie w energię cieplną - z urządzeń lokalnych lub indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń - zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania - urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych lub nabywanych przez gminę na cele publiczne - 0%.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.20-U9 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi,
 - b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych (z wyłączeniem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych),
 - b) zakaz składowania i magazynowania na otwartym terenie;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obowiązkowo sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej),
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których celem jest gospodarka odpadami w zakresie magazynowania, odzysku i unieszkodliwiania,
 - d) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony ul. Poznańskiej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej),
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 12m od poziomu terenu (z wyłączeniem kominów, masztów i innych urządzeń technicznych),
 - c) nakaz zachowania min. 25% powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) minimalny wskaźnik miejsc postojowych: 20 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej,
 - e) maksymalne nachylenie połaci dachowej - 30°;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w strefie pośredniej ujęcia wody „Mała Nieszawka” - zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 8) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1000m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązek uwzględnienia ograniczeń związanych z przebiegiem napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN15kV - zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - b) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi publicznej (wyłącznie od strony południowej) - na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci, zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach wydanych przez gestora sieci,

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

Rozdział 4 Ustalenia szczegółowe dla terenów mieszkaniowych i zieleni

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.20-MW1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi podstawowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone, zieleń rekreacyjna, zieleń izolacyjna, urządzenia sportu (boiska), obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązek opracowania koncepcji zagospodarowania terenu, uwzględniającej wszystkie elementy osiedla mieszkaniowego, takie jak: budynki, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, miejsca zieleni i rekreacji, sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem etapowania inwestycji - z zastrzeżeniem punktu 10 lit. e;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu,
 - b) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 10m od strony drogi ekspresowej S-10 oraz o minimalnej szerokości 4m od strony terenu o symbolu 3.20-KD(D)3,
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej),
 - d) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - e) nakaz uwzględnienia ochrony terenu przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego - zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 16m od poziomu terenu,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
 - d) nakaz zachowania min. 40% powierzchni biologicznie czynnej,
 - e) min. wskaźnik miejsc postojowych 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie i 20 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej usług,
 - f) dachy płaskie;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w strefie pośredniej ujęcia wody „Mała Nieszawka” - zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 8) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1 000m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązek uwzględnienia ograniczeń związanych z przebiegiem napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN15kV - zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - b) obowiązek uwzględnienia ograniczeń związanych z eksploatacją linii kolejowej znaczenia państwowego Poznań - Skandawa oraz wynikających z sąsiedztwa terenu kolejowego - zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej o symbolu 3.20-KD(D)3 - na warunkach uzyskanych od zarządcy drogi, bezpośrednio i poprzez drogi wewnętrzne,
 - d) zakaz obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio z ul. Poznańskiej, z zastrzeżeniem lit.e,
 - e) dopuszcza się wjazd na teren istniejącym zjazdem (zgodnie z rysunkiem planu) - na warunkach uzyskanych od zarządcy drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci, zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - b) zaopatrzenie w energię z urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą - z urządzeń lokalnych lub indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń - zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, na warunkach wydanych przez gestora sieci,
 - e) rozwiązania projektowe sieci kanalizacji sanitarnej powinny uwzględniać możliwość odbioru ścieków sanitarnych z południowej części terenu o symbolu 3.20-ZD1, która nie przylega do dróg publicznych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.20-MN1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) dopuszczalne: usługi podstawowe, obiekty małej architektury, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz budowy więcej niż jednego budynku przeznaczenia podstawowego oraz dopuszczonego usługowego na każdej z działek budowlanych,

- b) zakaz budowy więcej niż jednego budynku gospodarczego i garażu na każdej z działek budowlanych,
- c) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej),
 - c) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 12m od istniejącego poziomu terenu,
 - c) nakaz zachowania min. 40% powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) min. wskaźnik miejsc postojowych 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie i 20 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej usług,
 - e) maksymalne nachylenie połaci dachowej - 30°;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w strefie pośredniej ujęcia wody „Mała Nieszawka” - zgodnie z odrębnymi przepisami,
- 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1000m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązek uwzględnienia ograniczeń związanych z przebiegiem napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN15kV - zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - b) obowiązek uwzględnienia ograniczeń związanych z eksploatacją linii kolejowej znaczenia państwowego Poznań - Skandawa oraz wynikających z sąsiedztwa terenu kolejowego - zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - c) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi publicznej (ul. Poznańskiej) - na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci, zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach wydanymi przez gestora sieci,
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą - z urządzeń lokalnych lub indywidualnych, z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń - zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, na warunkach wydanymi przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych lub nabywanych przez gminę na cele publiczne - 0%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.20-ZD1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: ogrody działkowe,
 - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe - związane wyłącznie z funkcją podstawową, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu,
 - b) ze względu na istniejący drzewostan - minimalna powierzchnia działek ogrodniczych 400m²,
 - c) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - d) ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej ujęcia wody stosowanie szczególnych reżimów w zakresie gospodarki ściekowej, tj. nakaz budowy systemu ogólnodostępnych toalet (wzdłuż wschodniej granicy terenu), podłączonych do sieci kanalizacyjnej, zlokalizowanej w drogach publicznych oraz na terenie o symbolu 3.20-MW1,
 - e) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej całorocznej,
 - f) zakaz budowy indywidualnych zbiorników wybieralnych, typu szambo;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zgodnie z ustawą o ogrodach działkowych,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w strefie pośredniej ujęcia wody „Mała Nieszawka” - zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 8) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z ustawą o ogrodach działkowych,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązek uwzględnienia ograniczeń związanych z przebiegiem napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN15kV - zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - b) obowiązek uwzględnienia ograniczeń związanych z eksploatacją linii kolejowej znaczenia państwowego Poznań - Skandawa oraz wynikających z sąsiedztwa terenu kolejowego - zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - c) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych - na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązek podłączenia ogólnodostępnych toalet, o których mowa w punkcie 3 lit. d, do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%, a dla gruntów gminnych lub nabywanych przez gminę na cele publiczne - 0%.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.20-ZI1 i 3.20-ZI2 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym,
 - b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- 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 - ze względu na położenie terenów przy głównych ciągach komunikacyjnych i w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i usługowych, nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów zielenią urządzoną różnych form i gatunków zieleni mających charakter zieleni izolacyjnej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie występuje potrzeba określania;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w strefie pośredniej ujęcia wody „Mała Nieszawka” - zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 8) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości - dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej – w wielkości i układzie gwarantującym właściwe warunki ich użytkowania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązek uwzględnienia ograniczeń związanych z przebiegiem napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN15kV - zgodnie z odrębnymi przepisami;
 - b) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych - na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - c) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ul. Gniewkowskiej;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.20-ZL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zieleń leśna,
 - b) dopuszczalne: ciągi pieszce, obiekty małej architektury;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – nakaz zagospodarowania terenu zgodnie z planem urządzeniowym lasu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w strefie pośredniej ujęcia wody „Mała Nieszawka” - zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązek uwzględnienia ograniczeń związanych z eksploatacją linii kolejowej znaczenia państwowego Poznań - Skandawa oraz wynikających z sąsiedztwa terenu kolejowego - zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - b) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi publicznej (ul. Poznańskiej) - na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0 %.

Rozdział 5 Przepisy końcowe

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

§ 21. 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.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

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

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

Przewodniczący
Rady Miasta Torunia
/-/Waldemar Przybyszewski

Załącznik nr 2
do uchwały nr 659/09
Rady Miasta Torunia
z dnia 8 października 2009r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Torunia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dla terenu „Poznańska - Gniewkowska - Glinki” w Toruniu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miasta Torunia:

I. Nie uwzględnia uwag złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 05.02.2009r. do 05.03.2009r., dotyczących:

1. Parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonych dla terenu usług o symbolu 3.20-07:
 - a) wysokości zabudowy,
 - b) powierzchni czynnej biologicznie.

Zgłaszający uwagi: DROSED S.A., ul. Sokołowska 154, 08-110 Siedlce.

Treść uwag: Zgłaszający wnioskuje o zwiększenia wysokości zabudowy powyżej 21m oraz obniżenia powierzchni czynnej biologicznie poniżej 20%.

Ustalenia planu: Teren o symbolu 3.20-U7 - usługi oraz produkcja - z zastrzeżeniem, że produkcja wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej. Maksymalna wysokość zabudowy - 21m od poziomu terenu (z wyłączeniem kominów, masztów i innych urządzeń technicznych), nakaz zachowania min. 20% powierzchni czynnej biologicznie.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: W projekcie planu ustalone zostały zasady zagospodarowania dla dużej powierzchni obszaru usług. Ze względu na położenie obszaru w strefie ujęcia wody, wprowadzone zostały ograniczenia dotyczące intensywności zagospodarowania - poprzez m.in. ograniczenie wysokości zabudowy - do 21m (6 kondygnacji). Dopuszczenie zwiększenia wysokości wiąże się z potrzebą zabezpieczenia dużej ilości miejsc parkingowych i zmniejszeniem powierzchni czynnej biologicznie. Ustalona wysokość jest optymalna - uwzględnia zarówno efektywność ekonomiczną przestrzeni, jak i potrzebę ochrony walorów środowiskowych.

Teren położony jest w strefie ochronnej pośredniej zewnętrznej ujęcia wody Mała Nieszawka, ustanowionej przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku w dniu 27 czerwca 2006r.). W związku z reżimami ochronnymi - na wniosek i w uzgodnieniu z Dyrektorem RZGW oraz Toruńskich Wodociągów - w projekcie planu wprowadzony został nakaz zachowania min. 20% powierzchni czynnej biologicznie. Obniżenie tego wskaźnika może wpłynąć na stan jakości wód podziemnych i środowiska w strefie ujęcia wody.

2. Przeznaczenia podstawowego ustalonego dla terenów usług o symbolach 3.20-U5 i 3.20-U7.

Zgłaszający uwagi: DROSED S.A., ul. Sokołowska 154, 08-110 Siedlce.

Treść uwag: Zgłaszający wnioskuje o rozszerzenie przeznaczenia podstawowego o usługi i handel, wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, magazyny i logistykę a także dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wnoszący negują zapis o ustaleniu dla terenów zakresu usług - wyłącznie z zakresu podstawowego. Wnoszący uwagi wnioskuje również o dopuszczenie lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

Ustalania planu: Tereny oznaczone w planie symbolami: 3.20-U5 i 3.20-U7.

Przeznaczenie podstawowe terenu 3.20-U5: usługi.

Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna-wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej, ogrody działkowe-wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, miejsca postojowe.

Przeznaczenie podstawowe terenu 3.20-U7: usługi oraz produkcja - z zastrzeżeniem, że produkcja wyłącznie jako adaptacja funkcji istniejącej.

Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, miejsca postojowe.

Dla obu terenów obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obowiązkowo sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej oraz stacji bazowych telefonii komórkowej) oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których celem jest gospodarka odpadami w zakresie magazynowania, odzysku i unieszkodliwiania.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Tereny o symbolach 3.20-U5 oraz 3.20-U7 w projekcie planu mają ustalone przeznaczenie podstawowe - usługi, teren 3.20-U7 również produkcję - jako adaptację funkcji istniejącej. Uwaga o ustaleniu w projekcie planu dla tych terenów usług wyłącznie z zakresu podstawowego (w projekcie planu zawarte jest pojęcie tej kategorii usług - mają zaspokajać codzienne potrzeby mieszkańców) jest bezprzedmiotowa, gdyż usługi podstawowe zostały wyznaczone jako przeznaczenie dopuszczalne wyłącznie na wyznaczonych terenach mieszkaniowych.

Tereny 3.20-U5 i 3.20-U7 są terenami przeznaczonymi pod usługi, obowiązuje dla nich natomiast zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obowiązkowo sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (reżim wynikający z położenia terenów w strefie ochronnej ujęcia wody Mała Nieszawka). Oznacza to, że wnioskowana przez wnoszącego uwagi lokalizacja usług z zakresu: handlu, magazynów oraz logistyki nie jest sprzeczna z ustaleniami projektu planu - można więc uznać ją również za bezprzedmiotową.

Przedmiotowe tereny są w znacznej części zagospodarowane istniejącymi obiektami usługowymi (były zakład Drosed, samochodowe bazy transportowo-remontowe, stacja bazowa telefonii komórkowej). Wprowadzenie do projektu planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jako przeznaczenia podstawowego, stoi w sprzeczności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia”, które określając przeznaczenie terenu, zdefiniowane jako oszar funkcjonalny, określa tym samym przeznaczenie dominujące. Przeznaczenie to wprawdzie może być uzupełnione funkcjami wspomagającymi (nie przeciwstawnymi przeznaczeniu dominującemu) - lecz nie prowadzącymi do pogorszenia warunków jego egzystencji. Nawiązując do istniejącego zagospodarowania terenów, dla terenów 3.20-U5 i 3.20-U7 wyznaczono przeznaczenie

podstawowe - funkcję usług. Jedynym ograniczeniem dla rozwoju tych funkcji jest - ze względu na uwarunkowania środowiskowe, położenie w strefie ujęcia wody - zakaz lokalizacji tych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obowiązkowo sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko. Ustalenia projektu planu - nawiązując do istniejącego sposobu zagospodarowania - dopuszczają również lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej.

Uwzględniając powyższe, wyznaczenie funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach jest sprzeczne z ustaleniami studium - jako funkcja przeciwstawna przeznaczeniu dominującemu.

Uwzględnienie na przedmiotowych terenach usług z zakresu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m²) jest sprzeczne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” (Uchwała Nr 1032/06 Rady Miasta Torunia z dnia 18 maja 2006r.). Ustalenia studium są - zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone w studium, określają funkcjonalnie przedmiotowe tereny jako obszar usług. Polityka przestrzenna gminy, określona w studium, wyklucza również lokalizację w tym rejonie miasta wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Wiąże się to z położeniem terenów w strefie ochronnej ujęcia wody, w której obowiązują reżimy środowiskowe, w tym zakaz lokalizacji parkingów (za wyjątkiem miejsc postojowych niezbędnych do obsługi mieszkaniowo - usługowej). Budowa wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży pow. 2 000m²) oznacza konieczność zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych - budowę dużych parkingów, co - przy restrykcyjnym traktowaniu terenów zlokalizowanych w strefie ochronnej ujęcia wody i z punktu widzenia ochrony środowiska jest przedsięwzięciem niepożądanym.

Dla przedmiotowych terenów nie ustalono zakazu lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych - uwaga jest bezprzedmiotowa.

3. Zasad zagospodarowania oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o symbolu 3.20-U/MW8 (poprzednio 3.20-U8).

Zgłaszający uwagi: Przedsiębiorstwo Usług Budowlanych i Technicznych „Marbud” Sp. z o.o., ul. Chrobrego 95-97, 87-100 Toruń.

Treść uwag: Zgłaszający wnoszą o uzupełnienie przeznaczenia dopuszczalnego o funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej typu socjalnego oraz uzupełnienie w „słowniku pojęć” definicji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej typu socjalnego - rozumianej w słowniku jako adaptacja istniejącego budynku biurowego na lokale socjalne - o budowę nowych obiektów socjalnych, ustalenie dla całego terenu maksymalnej wysokości zabudowy jako 9 kondygnacji oraz obniżenie wskaźnika miejsc postojowych dla funkcji zabudowy mieszkaniowej typu socjalnego, jako 0,5 mp/1 mieszkanie.

Ustalenia planu: Teren oznaczony w planie symbolem 3.20-U/MW8

Przeznaczenie podstawowe: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Przeznaczenie dopuszczalne: mieszkalnictwo zbiorowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzonej, zieleń izolacyjna, miejsca postojowe.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 21m, z zastrzeżeniem utrzymania 9 kondygnacji dla

istniejącego budynku jako wysokości maksymalnej, minimalny wskaźnik miejsc postojowych - 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag:

W związku z ustaleniem dla przedmiotowego terenu funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - jako przeznaczenia podstawowego (wraz z funkcją usług), rezygnuje się z zapisów umieszczonych w „słowniku pojęć”, definiujących „zabudowę mieszkaniową wielorodzinną typu socjalnego”. Wniesione uwagi dotyczące kwestii rozszerzenia definicji budownictwa socjalnego w „słowniku” oraz wszelkich zapisów dotyczących tej formy budownictwa - proponuje się w tej sytuacji odrzucić, gdyż poprzez wyznaczenie w projekcie planu dla terenu 3.20-U8 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - jako przeznaczenia podstawowego, uwaga ta staje się bezprzedmiotowa (zastąpienie dotychczasowego symbolu terenu w części dotyczącej przeznaczenia terenu - U/MW)

Dopuszczenie zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy jest niepożądane; w projekcie planu ustalone zostały zasady zagospodarowania dla dużej powierzchni obszaru usług i mieszkalnictwa. Ze względu na położenie obszaru w strefie ujęcia wody, wprowadzone zostały ograniczenia dotyczące intensywności zagospodarowania - poprzez m.in. ograniczenie wysokości zabudowy do 21m (6 kondygnacji). Dopuszczenie zwiększenia wysokości na terenie 3.20-U8 wiąże się z potrzebą zabezpieczenia dużej ilości miejsc parkingowych i zmniejszeniem powierzchni czynnej biologicznie. Ustalona wysokość jest optymalna - uwzględnia zarówno efektywność ekonomiczną przestrzeni jak i potrzebę ochrony walorów środowiskowych.

Uwaga dotycząca zmiany normatywu parkingowego dla zabudowy mieszkaniowej typu socjalnego jest bezprzedmiotowa w związku z wykreśleniem tego typu zabudowy z planu.

- II. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 11.08.2009r. do 08.09.2009r. nie złożono uwag.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Torunia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zm.), określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Przebudowa ulicy Gniewkowskiej na odcinku od skrzyżowania z ul. Poznańską do granicy adm. miasta w klasie ulicy głównej dwujezdniowej, o długości w planie ok. 900 m i szerokości w liniach rozgraniczających 35 m, dobudowa drugiej jezdni o szerokości 7 m, chodników i ścieżek rowerowych - symbol planu 3.20-KD(G)1.
2. Modernizacja ulicy Poznańskiej w klasie ulicy lokalnej, o długości w planie ok. 80 m i szerokości w liniach rozgraniczających 28 m, szerokość jezdni min. 6 m, chodniki - symbol planu 3.20-KD(L)1.
3. Budowa ulicy dojazdowej o długości w planie ok. 380 m i szerokości w liniach rozgraniczających 15 m, szerokość jezdni min. 5 m, chodniki - symbol planu 3.20-KD(D)1.
4. Budowa ulicy dojazdowej o długości w planie ok. 580 m i szerokości w liniach rozgraniczających 25 m, szerokość jezdni min. 5 m, chodniki - symbol planu 3.20-KD(D)2.
5. Budowa ulicy dojazdowej o długości w planie ok. 500 m i szerokości w liniach rozgraniczających 18 m, szerokość jezdni min. 5 m, chodniki - symbol planu 3.20-KD(D)3.
6. Budowa ulicy dojazdowej o długości w planie ok. 40 m i szerokości w liniach rozgraniczających 40 m, szerokość jezdni min. 5 m, chodniki - symbol planu 3.20-KD(D)4.
7. Budowa innych ulic (wewnętrznych) o długości w planie ok. 420 m.
8. Budowa/uzupełnienie sieci wodociągowej w obszarze planu.
9. Budowa/uzupełnienie sieci kanalizacyjnej w obszarze planu.

Realizacja inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami (m.in. z ustawą Prawo budowlane, Prawo ochrony środowiska, Prawo energetyczne, Prawo zamówień publicznych, ustawą o drogach publicznych, ustawą o gospodarce nieruchomościami) - z dochodów własnych gminy, przy wykorzystaniu środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.