



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 23 kwietnia 2015 r.

Poz. 1389

UCHWAŁA Nr 63/15 RADY MIASTA TORUNIA

z dnia 16 kwietnia 2015 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.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 2006 r.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Szosa Chelmińska, 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;

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

- 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:
 - 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 2003 r. 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 urządzone, 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 połąci 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 50 m² 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 50 m² 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 ciepłą 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:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszczalne: istniejące i wbudowane usługi, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, 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 3° do 40° (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 50 m² powierzchni użytkowej usług (w tym dla dostaw);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obowiązek utrzymania od strony przyległej drogi publicznej pasa zieleni urządzonej o szerokości min. 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 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%.

§ 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 urządzonej, 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 50 m² 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 - 2000 m², 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 połaci naprzeciwległych; nachylenie połaci dachowych od 3° do 20° (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 50 m² 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 której oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 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: zielen 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: zielen 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 (ucztylnienie 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 (uczytelnienie 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, urządzenia 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) uczytelnienie 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: zielen 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, zielen 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
Marcin Czyżniewski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 63/15
Rady Miasta Torunia
z dnia 16 kwietnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Szosa Chelmińska, Żwirki i Wigury oraz św. Józefa.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199) w związku z art. 17 pkt 1 przedstawia się listę nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia.

Rada Miasta Torunia nie uwzględnia następujących uwag:

- I. złożonych w związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w okresie od 19.09.2013r. do 17.10.2013r.

Uwaga nr 1 wniesiona przez p. Elżbietę N. zam. w Toruniu, dotycząca terenu o symbolu 66.07-MN3.

Pani N. złożyła uwagę jako współwłaścicielka działki położonej w terenie o symbolu 66.07-MN3.

Treść uwagi nr 1:

- a) w § 7 pkt 2 usunąć lit. b - ograniczenie ilości domów mieszkalnych - do 1 na danej działce budowlanej,
- b) wprowadzić zapis o możliwości budowy domów w zabudowie bliźniaczej,
- c) usunąć z § 3 ust. 1 pkt 8 zapis definiujący zabudowę w układzie pierzejowym „ciąg budynków (...) gdzie każdy zajmuje nie mniej niż 60% szerokości danej działki (...) a elewacje frontowe i kalenice – równoległe do przyległej drogi (...)”.

Uzasadnienie:

Działka należąca do p. Elżbietę N. (o powierzchni 1254 m² i szerokości ok. 28 m położona przy ul. Kaszubskiej) jest zabudowana na skraju niewielkim budynkiem jednorodzinny. Ustalenia projektu planu dopuszczają zabudowę bliźniaczą (tak więc uwaga nr 1b jest bezprzedmiotowa). Po podziale w/w działki na dwie samodzielne działki budowlane – będzie można na każdej z nich wybudować po jednym nowym budynku jednorodzinny, czego nie zabraniają zapisy projektu planu kwestionowane w uwadze 1a i 1c. W kontekście późniejszych etapów procedury planistycznej - uwaga a) jest bezprzedmiotowa.

Uwagi nr 2, 3, 4, 5, 6 i 7 wniesione przez Stowarzyszenie Rowerowy Toruń, dotyczące:

2. - terenu o symbolu 66.07-KD(Z)1 (ul. św. Józefa i planowane przedłużenie ul. Długiej).

Treść uwagi nr 2:

Podzielić teren 66.07-KD(Z)1 na dwa odrębne tereny: osobny dla zagospodarowanego ciągu ulicy św. Józefa, któremu należałoby przydzielić klasę drogi L ze względu na istniejące parametry pasa drogowego (szerokość jezdni, odległości pomiędzy skrzyżowaniami, liczbę przejść dla pieszych, szerokość chodników, istniejące zjazdy indywidualne i publiczne, etc.) oraz osobny dla przedłużenia ulicy Długiej. Zaproponowane w treści planu rozwiązanie jest nieczytelne, co komplikuje opracowanie odpowiednich zapisów chociażby dla infrastruktury rowerowej czy pieszej szczególnie na potrzeby niezagospodarowanego obecnie terenu (przedłużenie ulicy Długiej).

Uzasadnienie:

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Torunia” ciąg ulic: Gagarina, św. Józefa, Długiej wraz z jej przedłużeniem, Wielki Rów, Mazowieckiej i Polnej ustalono jako element podstawowego układu komunikacyjnego miasta – w klasie drogi zbiorczej. Projekt planu jest więc spójny z ustaleniami „Studium...”.

3. - pasa dawnej linii kolejowej wzdłuż ul. św. Józefa i Kaszubskiej.

Treść uwagi nr 3:

Wydzielić w granicach planu w części graficznej i opisowej trasę rowerową planowaną po śladzie dawnej linii kolejowej. Pozwoli to na lepsze scharakteryzowanie parametrów trasy tzn. jej przebiegu, rodzaju nawierzchni czy planowanych rozwiązań w obrębie skrzyżowań. Zaproponowane parametry trasy rowerowej w ramach poszczególnych jednostek są nieprecyzyjne i mogą wprowadzić w błąd.

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu w sposób wyczerpujący i zgodny z ustawą o p. i z. p. określają obowiązek realizacji drogi rowerowej i jej przebieg: ul. Kaszubską (teren 66.07-KD(D)5 § 14 pkt 5 lit. c) oraz

ul. św. Józefa (teren 66.07-KD(Z)1 § 12 pkt 10 lit. a, teren 66.07-KD(L)1 § 13 pkt 10 lit. b). W opinii do projektu planu MZD zgłosił wnioski dotyczące infrastruktury rowerowej i zostały one uwzględnione.

4. - terenów o symbolach 66.07-MW1 - 66.07-MW4, 66.07-U/MW1 - 66.07-U/MW6, 66.07-U1 - 66.07-U5, 66.07-U/ZP1 (aktualnie 66.07-ZP2).

Treść uwagi nr 4:

Dla w/w terenów przyjąć wskaźniki dla miejsc postojowych dla rowerów na takim samym poziomie co dla samochodów osobowych lub na podstawie wskaźników obowiązujących we Wrocławiu. Uzupełnić zapis „obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, rowery, itp.) oraz przechowalni rowerowych dla mieszkańców nowych budynków wielorodzinnych” o dopisek „zgodnie z przyjętymi wskaźnikami.”

Brak konkretnych współczynników dla parkingów rowerowych powoduje, że w/w zapis jest nieprecyzyjny i może nie przynieść zamierzonych rezultatów.

Uzasadnienie:

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Torunia” nie ustala precyzyjnych wskaźników dot. miejsc postojowych dla rowerów. Tak więc w planach miejscowych w Toruniu nie wprowadza się wskaźników określających wymaganą ilość miejsc postojowych dla rowerów w zależności od ilości mieszkań, powierzchni obiektów usługowych czy liczby zatrudnionych w zakładach pracy (brak podstawy prawnej).

Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną oraz usługi w obszarze planu są już w większości zabudowane. Od woli właścicieli terenów i rzeczywistego zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów uzależnione jest wykonanie wnioskowanych elementów. Ponadto większość nieruchomości jest własnością prywatną i ustalenie w/w wskaźników stanowiłoby ingerencję w prawo własności.

Dla terenów usług oraz usług i zieleni urządzonej ustalono obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów (stojaków) – z uwagi na ogólną dostępność tych terenów. Również i w tym przypadku, ilość miejsc postojowych wynikać będzie z charakteru usług (plan nie wskazuje rodzaju usług możliwych do realizacji) oraz z rzeczywistych potrzeb.

W przypadku wielu obiektów oraz terenów, ustawiane są stojaki dla rowerów, pomimo braku stosownych ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

5. - terenów o symbolu od 66.07-KD(G)1 do 66.07-KD(G)5 (fragmenty pasa drogowego projektowanej do rozbudowy ul. Szosa Chełmińska).

Treść uwagi nr 5:

Zmiana zapisu w § 11 pkt 10 lit. a: „obowiązek realizacji drogi rowerowej wydzielonej z jezdni i chodnika” na: „obowiązek realizacji infrastruktury rowerowej obsługującej wszystkie źródła i cele podróży”. Obecny zapis jest nieprecyzyjny i niezgodny z obowiązującymi przepisami np. prawa o ruchu drogowym. Dodatkowo ogranicza możliwość wprowadzenia innych rozwiązań technicznych w zakresie ułatwień dla rowerzystów.

Uzasadnienie:

W/w tereny stanowią niewielkie fragmenty pasa drogowego projektowanej do rozbudowy ul. Szosa Chełmińska. Ustalenia projektu planu są zgodne z koncepcją drogową na podstawie której wydana zostanie decyzja ZRID dla w/w inwestycji. W kontekście późniejszych etapów procedury planistycznej – uwaga jest bezprzedmiotowa.

6. - terenu o symbolu 66.07-KD(Z)1.

Treść uwagi nr 6:

Zmiana zapisu w § 12 pkt 10 lit. b: „obowiązek realizacji chodnika i drogi rowerowej wydzielonej z jezdni – na odcinku, gdzie przebiegała dawna linia kolejowa (uczycielnictwie jej przebiegu odmiennym kolorem i materiałem nawierzchni); dopuszcza się ciągi pieszo-rowerowe na odcinku drogi będącym przedłużeniem ul. Długiej” na: „obowiązek realizacji infrastruktury rowerowej o wysokich parametrach technicznych po śladzie dawnej linii kolejowej przebiegającej równolegle do ul. św. Józefa; obowiązek realizacji infrastruktury obsługującej wszystkie źródła i cele podróży na odcinku będącym przedłużeniem ulicy Długiej; dopuszcza się realizację infrastruktury rowerowej na pozostałym obszarze objętym niniejszym symbolem”. Obecny zapis jest nieprecyzyjny i niezgodny z obowiązującymi przepisami np. prawa o ruchu drogowym. Dodatkowo ogranicza możliwość wprowadzenia innych rozwiązań technicznych w zakresie ułatwień dla rowerzystów.

Uzasadnienie:

Wnioskowana przez stowarzyszenie zmiana zapisu jest nieprecyzyjna i byłaby kwestionowana jako niezgodna z techniką legislacyjną. Uwaga nr 6 pokrywa się z uwagą nr 3. W kontekście późniejszych etapów procedury planistycznej – uwaga jest bezprzedmiotowa.

7. - terenu o symbolu 66.07-KD(L)1 (północny odcinek ul. św. Józefa).

Treść uwagi nr 7:

Zmiana zapisu w § 13 pkt 10 lit b „w terenie 66.07-KD(L)1 – obowiązek realizacji drogi rowerowej ew. ciągu pieszo-rowerowego) pokrywającej się z przebiegiem dawnej linii kolejowej (ucztytelnienie jej przebiegu odmiennym kolorem i materiałem nawierzchni)” na: „obowiązek realizacji infrastruktury rowerowej pokrywającej się z przebiegiem dawnej linii kolejowej”. Zapis taki daje możliwości zarządcy drogi do odpowiedniego kształtowania infrastruktury służącej rowerzystom.

Uzasadnienie:

Wnioskowana przez stowarzyszenie zmiana zapisu jest nieprecyzyjna. Uwaga nr 7 pokrywa się z uwagą nr 3. Ustalenia projektu planu zawarte w § 13 pkt 10 lit b uwzględniają także wnioski konserwatorskie dotyczące dawnej linii kolejowej. W kontekście późniejszych etapów procedury planistycznej – uwaga jest bezprzedmiotowa.

Uwaga nr 8 wniesiona przez pp. Zofię i Wiesława P. zam. w Brzozie oraz Geotechnica Sp. z o.o. Toruń, dotycząca działki nr 219/2 położonej przy ul. Borowiackiej 10 w terenie 66.07-MN4.

Treść uwagi nr 8:

Ustalenie dla działki nr 219/2 przeznaczenia podstawowego - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w miejsce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projekt planu jest sprzeczny z przepisami ustaw i narusza sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Decyzją z dnia 30.03.2009r. (znak W AiB-II/AW/IBJ-7331/ODM/3/09) odmówiono ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, decyzja została utrzymana w mocy przez SKO, jednak wyrokiem z dnia 19.09.2012r. (sygn. akt II SA/Bd 584/11) WSA uchylił decyzję, odmawiającą ustalenia warunków zabudowy budynkiem wielorodzinnym. Powyższe potwierdza brak słuszności organu, który wydał decyzję odmowną. Rozwiązania przyjęte w planie naruszają prawo własności, są krzywdzące dla wnioskodawców, sprzeczne z zasadą sprawiedliwości społecznej.

Uzasadnienie:

Po uprawomocnieniu się w/w wyroku WSA - wydana została dnia 18.07.2013r. decyzja W AiB-6730.2009.32.13.2013 ANWB - odmowa ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Zainteresowani nie odwołali się od w/w decyzji.

Uwaga nr 9 wniesiona przez p. Radosława M. zam. w Chełmży i Geotechnica Sp. z o. o. Toruń dotycząca działki nr 219/1 położonej przy ul. Borowiackiej 10 w terenie 66.07-MN4.

Treść uwagi nr 9:

Ustalenie dla działki nr 219/1 przeznaczenia podstawowego zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w miejsce zaprojektowanego przeznaczenia – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dnia 14.10.2010r. wydano decyzję znak W AiB-II/GK-7331/281/2010 o warunkach zabudowy dla rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego dwurodzinnego (do 3-kondygnacji, w bryle o zróżnicowanej wysokości w widoku frontowym). Projekt planu uniemożliwia powyższą inwestycję. Dnia 30.03.2009r. wydano odmowną decyzję ustalenia warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego dla przedmiotowej działki. Decyzja ta została utrzymana w mocy przez SKO. Wyrokiem z dnia 19.09.2012r. WSA w Bydgoszczy uchylił powyższą decyzję, można więc wnioskować, że zabudowa wielorodzinna na tej nieruchomości jest dopuszczalna.

Rozwiązania przyjęte w planie są zatem krzywdzące i niesłuszne.

Uzasadnienie:

Zgodnie z ustawą Prawo Budowlane - budynek 2-rodzinny traktowany jest jako jednorodzinny i nie ma konieczności wnioskowanej zmiany przeznaczenia podstawowego z zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną. Przy ul. Borowiackiej nie występuje zabudowa wielorodzinna;

II. złożonych w związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w okresie od 23.05.2014 r. do 16.06.2014 r.

Uwaga nr 1 wniesiona przez 9 mieszkańców ul. Borowiackiej w Toruniu dotycząca terenów o symbolu 66.07-MN3, 66.07-MN4 (w tym działek nr 219/1 i 219/2 położonych przy ul. Borowiackiej 10).

Treść uwagi nr 1:

a) sprzeciw odnośnie zapisów dopuszczających lokalizację na działkach nr 219/1 i 219/2 w terenie 66.07-MN4 budynku o wysokości 11 m i 3 kondygnacji nadziemnych,

- b) sprzeciw odnośnie ustalenia 30% minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej dla działek nr 219/1 i 219/2, gdy dla pozostałych działek ustalono min. 40%,
- c) sprzeciw odnośnie: lokalizacji w terenach 66.07-MN3 i 66.07-MN4 zabudowy wielorodzinnej, kolidującej wielkością, kształtem, ilością kondygnacji z obecną zabudową jednorodzinną oraz lokalizacji dróg i parkingów służących budynkom wielorodzinnym na innych działkach.

Uzasadnienie:

Ad a i b) decyzja WAI-B-II/GK/JS-7331/281/2010 z dnia 14.10.2010 r. ustaliła na działce nr 219/1 przy ul. Borowiackiej 10 warunki zabudowy dla inwestycji p.n. „rozbudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego dwurodzinnego”, m. in.:

- rodzaj zabudowy – mieszkaniowa jednorodzinna,
- udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30% powierzchni działki nr 219/1,
- maksymalna ilość kondygnacji – trzy nadziemne, w bryle o zróżnicowanej wysokości w widoku frontowym,
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – 11 m na nie więcej niż połowie jej szerokości, w pozostałej części 9 m.

Autorzy niniejszej uwagi nie wnosili odwołań od w/w decyzji, obowiązuje ona bezterminowo. Kwestionowane ustalenia projektu planu sformułowano w sposób uwzględniający parametry zabudowy i zagospodarowania terenu określone w w/w decyzji. W celu ujednoczenia parametrów zagospodarowania terenu dla działek nr 219/1, 219/2 i pozostałych działek w jednostce 66.07-MN4 - ustalono jednolity minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30%. Nie wyklucza to zastosowania wyższego wskaźnika zgodnie z wolą właściciela danej działki.

Ad c) projekt planu nie zawiera ustaleń umożliwiających lokalizację w terenach 66.07-MN3 i 66.07-MN4 nowej zabudowy wielorodzinnej oraz dróg i parkingów służących budynkom wielorodzinnym na innych działkach. Uwaga jest więc bezprzedmiotowa.

Uwaga nr 2 wniesiona przez p. Danutę B. i Wandę R. zam. w Toruniu, dotycząca działek nr 219/1 i 219/2 położonych przy ul. Borowiackiej 10 w terenie 66.07-MN4.

Treść uwagi:

- a) w planie miejscowym należy uwzględnić dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu jak i dotychczasowy stan ładu przestrzennego danego obszaru. Tymczasem przy opracowaniu projektu planu nie wzięto pod uwagę istniejącej zabudowy jednorodzinnej przy ul. Borowiackiej i że domy te posiadają dwie kondygnacje i nie wszystkie są podpiwniczone,
- b) wniosek o respektowanie dla działek nr 219/1 i 219/2 wysokości zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej - w sposób identyczny, jak dla innych działek w terenie 66.07-MN4.

Uzasadnienie:

Autorzy niniejszej uwagi nie wnosili odwołań od decyzji o warunkach zabudowy opisanej w uzasadnieniu rozpatrzenia uwagi nr 1, obowiązuje ona bezterminowo. Kwestionowane ustalenia projektu planu sformułowano w sposób uwzględniający parametry zabudowy i zagospodarowania terenu określone w w/w decyzji. W celu ujednoczenia parametrów zagospodarowania terenu dla działek nr 219/1, 219/2 i pozostałych działek w jednostce 66.07-MN4 - ustalono jednolity minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30%. Nie wyklucza to zastosowania wyższego wskaźnika zgodnie z wolą właściciela danej działki.

Uwaga nr 3 wniesiona przez p. Radosława M. reprezentowanego przez Kancelarię Prawniczą Radca Prawny Danuta Kryczko Toruń, dotycząca działki nr 219/1 położonej przy ul. Borowiackiej 10 w terenie 66.07-MN4.

Treść uwagi nr 3:

Dodać w § 7, pkt 4, lit. c), cyt.: „(...) 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; nakaz umieszczania reklam (nie dotyczy szyldów związanych z usługami na danej działce) (...)”.

zapis o treści: „nie dotyczy budynku na działce nr 219/1 w terenie 66.07-MN4”.

Wniosek o dodanie powyższego zapisu wynika z decyzji o warunkach zabudowy z dnia 14.10.2010 r., znak WAI-B-II/GK/JS-7331/281/2010 wydanej na rzecz poprzedniego właściciela nieruchomości, w której nie zostały określone warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

pomimo że budynek przy ul. Borowiackiej 10 był ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków. Zatem ustalenia te powinny być wiążące przy sporządzaniu mpzp.

Uzasadnienie:

Po rozpatrzeniu poprzednich uwag w dniu 20.11.2013 r., zgodnie z art. 17 pkt. 13 ustawy o pizp. ponowiono opiniowanie i uzgadnianie projektu planu. Wojewódzki Konserwator Zabytków nie uzgodnił projektu planu w brzmieniu, które do wiadomości otrzymał zainteresowany. Dla uzyskania uzgodnienia projektu planu przez WKZ - niezbędne było objęcie w/w nakazem konserwatorskim także istniejącego budynku na działce nr 219/1 (ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków). Tak więc w świetle powyższych uwarunkowań - uwzględnienie niniejszej uwagi nie było możliwe.

III. złożonych w związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w okresie od 10.11.2014r. do 9.12.2014r.

Uwagi wniesione przez p. Annę T. zam. w Warszawie dotyczące działek nr 174/1, 174/2, 174/3 i 222/2 położonych przy ul. Wodociągowej 16a-18 (części terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 66.07-MN2 i 66.07-KDX3). P.T. jest właścicielką w/w działek.

Treść uwag Zakwestionowanie następujących ustaleń projektu planu - wniosek o ich zmianę:

- 1) przeznaczenie części działek nr 222/2 i 174/1 pod plac do zawracania samochodów na zakończeniu ul. Warmińskiej (płd część terenu 66.07-KDX3) – odstąpienie od planowanego placu;
- 2) obowiązek realizacji budynków w układzie pierzejowym (teren 66.07-MN2) – odstąpienie od tego zapisu;
- 3) powierzchnia zabudowy poszczególnych działek budowlanych do 35% łącznie – przyjęcie wskaźnika 40%.

W uzasadnieniu uwag p. T. stwierdza m. in., że:

- a) założenia projektu planu pozostają w sprzeczności z wydaną przez Urząd Miasta Torunia Wydział Architektury i Budownictwa decyzją o warunkach zabudowy z 19.02.2008r. znak WAI B-I/BCz-7331/47/08 (przeniesioną na p. Tkaczyk decyzją z 19.04.2011r. znak WAI B-II/PŻ-7331/P/5/2011), która dopuszcza na tym terenie budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz określa wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu - maksym. 40% powierzchni działki,
- b) założenia projektu, zgodnie z którym na części działek nr geodez. 222/2 i 174/1 zaplanowano wydłużenie i poszerzenie odcinka ulicy Warmińskiej celem wykonania na jej południowym krańcu placu do zawracania pojazdów oraz wprowadzenie obowiązku realizacji budynków w układzie pierzejowym, dodatkowo określono maksymalną ilość budynków mieszkalnych na danej działce budowlanej i ograniczono powierzchnię zabudowy poszczególnych działek budowlanych do 35%, po pierwsze zmienia przebieg granic nieruchomości, po drugie zmniejsza powierzchnię nieruchomości, a przede wszystkim w znaczny sposób ogranicza możliwości zagospodarowania nieruchomości na cele budowlane a przez to wpływa na wyceny rynkowe wszystkich działek,
- c) przyjęcie w planie obowiązku realizacji budynków w układzie pierzejowym wyklucza możliwość wykorzystania działek nr 174/2 i 174/3 na cele budowlane, albowiem działki te są oddalone od ulicy Wodociągowej o kilkanaście metrów (przed nimi znajduje się działka nr 174/4 nie będąca własnością p. T.). Wobec tego, a także w związku z ograniczeniem rodzaju zabudowy do budynków mieszkalnych jednorodzinnych, brak będzie możliwości wykorzystania działek zgodnie z dotychczasowymi warunkami,
- d) podobnie negatywny skutek miałyby przyjęcie w planie, że maksymalna ilość budynków mieszkalnych na danej działce budowlanej może wynosić 1 i ograniczenie powierzchni zabudowy poszczególnych działek budowlanych do 35% łącznie, podczas gdy powierzchnia poszczególnych działek jest znaczna, co pozwala na bardziej intensywną zabudowę. Większa intensywność zabudowy występuje także na sąsiednich działkach, w tym na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 222/1, znajdującej się w tym samym obrębie,
- e) wobec łącznej powierzchni działek wynoszącej 0.15086 ha planowane było wybudowanie na ww. działkach 7 budynków jednorodzinnych o wysokości 9 m, co jest zgodne z warunkami i wymaganiami wskazanymi w decyzji, które m.in. określają wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu na poziomie maksymalnie 40% powierzchni działki oraz nie wskazują maksymalnej ilości budynków na danej działce budowlanej.

Uzasadnienie:

Ad 1) Wbrew temu, co twierdzi (w ppkt e) wnosząca uwagę – określone w decyzji WAI B-I/BCz-7331/47/08 z dnia 19.02.2008r. warunki zabudowy nie umożliwiają lokalizacji aż 7 budynków jednorodzinnych

szeregowych w sposób, jaki pokazano na koncepcji załączonej do wniosku o warunki zabudowy. Nieprzekraczalne linie zabudowy określono w decyzji w odległości 6,3 m od ul. Wodociągowej i 6 m od ul. Warmińskiej (odmiennie, niż w koncepcji - gdzie proponowano odpowiednio 5 i 4 m). Lokalizacja pokazanych w koncepcji 2 zespołów zabudowy szeregowej w układzie prostopadłym do ul. Wodociągowej - wymagałaby wydzielenia drogi wewnętrznej o powierzchni aż 267 m². Ustalony w projekcie planu plac manewrowy na zakończeniu ul. Warmińskiej ma wymiary minimalne zgodnie z § 125 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43 poz. 430 z 14.05.1999 r. z późn. zm.) i zajmie tylko 61 m² z powierzchni działek nr 222/2 i 174/1). Plac ten poprawi bezpieczeństwo wszystkich użytkowników ul. Warmińskiej oraz umożliwi lepsze zagospodarowanie i obsługę komunikacyjną nowych budynków lokalizowanych na niezabudowanych działkach w tym rejonie. Możliwa jest zaś wyłącznie nieznaczna modyfikacja wymiarów tego placu.

Ad 2) Zawarta w § 3 ust. 1 pkt 9 definicja zabudowy w układzie pierzejowym brzmi, cyt. „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”. Kwestionowany w projekcie planu zapis w pełnej treści brzmi, cyt. „obowiązek realizacji budynków w układzie pierzejowym - gdzie ustalono obowiązującą linię zabudowy”. Linię tę (w odległości 4,5 m) oraz w/w obowiązek ustalono w projekcie planu wyłącznie od strony ul. Wodociągowej - w nawiązaniu do charakterystycznego w tym rejonie układu zabudowy istniejącej. Od strony planowanego placu na zakończeniu ul. Warmińskiej ustalono zaś nieprzekraczalną linię zabudowy. Zatem zgodnie z projektem planu możliwa będzie lokalizacja budynków również w głębi obecnych działek 174/1 i 222/2 oraz na „cofniętych” względem ul. Wodociągowej działkach nr 174/2 i 174/3 (budynki te będą mogły być obsługiwane od strony planowanego placu na zakończeniu ul. Warmińskiej).

Ad 3) wbrew temu, co twierdzi (w ppkt d) wnosząca uwagę odnośnie sąsiedniej działki nr 222/1 - udział powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek budowlanych w tym rejonie nie przekracza 35%. Z tego względu dla całego osiedla zabudowy jednorodzinnej w rejonie ul. Wybickiego, św. Józefa oraz Żwirki i Wigury (tereny 66.07-MN1, 66.07-MN2, 66.07-MN3 i 66.07-MN4) jednolicie ustalono powierzchnię zabudowy poszczególnych działek budowlanych – do 35% łącznie (w decyzji o warunkach zabudowy wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu - maksymalnie 40% powierzchni działki). Zdaniem sporządzającego plan - ograniczenie w/w wskaźnika do 35%, przy uwzględnieniu innych wskaźników zagospodarowania określonych w mpzp., np. min. 30% udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (w w/w decyzji -min. 40%) nie ogranicza możliwości inwestycyjnych w porównaniu do warunków określonych w decyzji o warunkach zabudowy.

IV. złożonych w związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w okresie od 23.01.2015r. do 20.02.2015r. (część obszaru planu).

Uwagi wniesione przez p. Annę T. zam. w Warszawie, dotyczące działek nr 174/1, 174/2, 174/3 i 222/2 położonych przy ul. Wodociągowej 16a-18 (części terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 66.07-MN2 i 66.07-KDX3). P.T. jest właścicielką w/w działek.

Treść uwag:

- 1) Umieszczenie w projekcie planu w ustaleniach dotyczących terenu oznaczonego symbolem 66.07-MN2 zapisów odnośnie nowej zabudowy mieszkalnej, dopuszczających zabudowę wielorodzinną lub zabudowę jednorodziną w układzie szeregowym i bliźniaczym;
- 2) Zakwestionowanie zapisu w projekcie planu określającego powierzchnię zabudowy poszczególnych działek budowlanych do 35% łącznie. Przyjęcie wskaźnika 40%;
- 3) Zakwestionowanie zapisu w § 7 pkt 12 projektu planu, dotyczącego opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalającego wysokość stawki 30% oraz propozycja przyjęcia stawki w wysokości 20%.

W uzasadnieniu w/w uwag p. T. stwierdza m. in., że:

- a) brak jednoznacznych zapisów planu odnoszących się do rodzaju dopuszczalnej na przedmiotowym terenie zabudowy powoduje stan niepewności co do realizacji na tych działkach inwestycji budowlanych, tj. zapisów gwarantujących możliwość realizacji nowych budynków w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej. Ponadto, z uwagi na sąsiedztwo w danym obszarze zabudowy wielorodzinnnej oraz bliźniaczej, dopuszczenie możliwości takiej zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 66.07-MN2 nie zaburzy ładu przestrzennego,

- b) przyjęcie zapisu o powierzchni zabudowy do 35% włącznie, powoduje ograniczenie możliwości wykorzystania niezabudowanej dotychczas powierzchni działki w stosunku do przyjmowanego do tej pory w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy wskaźnika 40%. Przyjęcie wskaźnika 40% nie wyklucza utrzymania na właściwym poziomie pozostałych wskaźników zagospodarowania określonych w projekcie planu. Ponadto przyjęcie wskaźnika 35% dla nowej zabudowy, przy pozostawieniu istniejącej zabudowy bez ograniczeń w zestawieniu z faktem, że w najbliższej okolicy nie znajdują się inne niezabudowane działki, uderza w interes składającej uwagę,
- c) w przypadku działek, które zostały nabyte w stanie niezabudowanym, położonych na obszarze mocno zurbanizowanym, a następnie posadowiono na nich budynki mieszkalne (a taki jest zamiar składającej uwagę), przyjęcie tak wysokiej stawki naraża właścicielkę na znaczne koszty finansowe w przypadku zbycia którejs z działek, które pozbawia możliwości uzyskania zwrotu finansowego za inwestycję.

Uzasadnienie:

Ad 1) wnioskowane przez p. T. dopuszczenie w projekcie planu nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie jest możliwe - z uwagi na ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia”, które przewiduje tu wyłącznie obszar funkcjonalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Lokalizacja zabudowy bliźniaczej i szeregowej na terenie 66.07-MN2 jest możliwa w świetle zapisów projektu planu.

Ad 2) udział powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek budowlanych w tym rejonie nie przekracza 35%. Z tego względu dla całego osiedla zabudowy jednorodzinnej w rejonie ul. Wybickiego, św. Józefa oraz Żwirki i Wigury (tereny 66.07-MN1, 66.07-MN2, 66.07-MN3 i 66.07-MN4) jednolicie ustalono powierzchnię zabudowy poszczególnych działek budowlanych do 35% włącznie (w decyzji o warunkach zabudowy wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu - maksymalnie 40% powierzchni działki). Zdaniem sporządzającego plan - ograniczenie w/w wskaźnika do 35%, przy uwzględnieniu innych wskaźników zagospodarowania określonych w mpzp., np. min. 30% udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (w w/w decyzji - min. 40%) nie ogranicza możliwości inwestycyjnych w porównaniu do warunków określonych w decyzji o warunkach zabudowy.

Ad 3) zasadą w Toruniu jest, że we wszystkich dotychczas uchwalonych planach miejscowych dla terenów mieszkaniowych ustalano w maksymalnej wysokości (30%) stawkę, na podstawie której oblicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to podyktowane interesem ekonomicznym gminy.

Uwaga nr 5 wniesiona przez p. Radosława M. zam. w Chelmży, dotycząca działki nr 219/1 położonej przy ul. Borowiackiej 10 w terenie 66.07-MN4. Pan M. jest właścicielem działki nr 219/1.

Treść uwagi nr 5: W § 7 pkt 4 lit. c „dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartości historyczno-kulturowej (ujętych w gminnej ewidencji zabytków) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego (...)” żądanie przywrócenia treści „nie dotyczy budynku na działce nr 219/1”. W uzasadnieniu uwagi p. M. stwierdza m. in., że:

- a) W dniu 31.10.2013 r. złożył uwagi do powyższego projektu planu, w odpowiedzi na które został poinformowany pismem z dnia 30.12.2013r., że w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla obiektów o wartości historyczno-kulturowej ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustanawia się nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego, przy czym nakaz ten „nie dotyczy budynku na działce nr 219/1 w terenie 66.07-MN4”;
- b) Zgodnie z treścią decyzji PMT o warunkach zabudowy dla przedmiotowej działki, z dnia 14.10.2010 r. (znak W AiB-II/GK/JS-7331/281/2010), organ nie określił warunków ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 upzp decyzję wydaje się po uzgodnieniu między innymi z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - w odniesieniu do obszarów i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Ustalenia zawarte w decyzji o warunkach zabudowy w zakresie warunków konserwatorskich są zatem prawomocne i wiążące przy ustalaniu planu zagospodarowania przestrzennego. Nie uwzględnienie decyzji w projekcie planu prowadzi do konieczności stwierdzenia jej wygaśnięcia, co może skutkować zgłoszeniem przeciw Gminie roszczeń odszkodowawczych z tytułu poniesionej szkody,
- c) Projekt planu narusza prawo własności składającego uwagę, gdyż sprzecznie z przepisami prawa wpływa na kształtowanie sposobu wykonywania prawa własności. W myśl art.64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej każdy ma prawo do własności i jest ona prawnie chroniona. Jeżeli plan zostanie przyjęty w przedstawionej treści, niemożliwe będzie przeprowadzenie zamierzonych przez składającego uwagę i zagwarantowanych decyzją PMT z dnia 14.10.2010 r. o warunkach zabudowy inwestycji na

nieruchomości. Rozwiązania przyjęte w planie są rażąco krzywdzące, sprzeczne z zasadą sprawiedliwości społecznej. Naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Uzasadnienie:

Po rozpatrzeniu uwagi p. M. w dniu 20.11.2013 r., zgodnie z art. 17 pkt. 13 ustawy o pizp. ponowiono opiniowanie i uzgadnianie projektu planu. Wojewódzki Konserwator Zabytków nie uzgodnił projektu planu w brzmieniu, które do wiadomości otrzymał zainteresowany. Dla uzyskania uzgodnienia projektu planu przez WKZ - niezbędne było objęcie w/w nakazem konserwatorskim także istniejącego budynku na działce nr 219/1 (ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków). Tak więc w świetle powyższych uwarunkowań - nie jest możliwe uwzględnienie niniejszej uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 63/15
Rady Miasta Torunia
z dnia 16 kwietnia 2015 r.

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

dotyczy 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na obszarze objętym planem obejmują:
 - a) rozbudowę drogi publicznej głównej - ul. Szosa Chełmińska (w obszarze objętym niniejszym planem znajdują się fragmenty pasa drogowego, oznaczone symbolami od 66.07-KD(G)1 do 66.07-KD(G)4),
 - b) rozbudowę drogi publicznej zbiorczej – odcinek ul. św. Józefa o długości około 300 m i budowę drogi publicznej zbiorczej – przedłużenie ul. Długiej o długości około 300 m (oznaczone symbolem 66.07-KD(Z)1),
 - c) budowę drogi publicznej dojazdowej – ul. Kaszubska o długości około 170 m (oznaczona symbolem 66.07-KD(D)5),
 - d) budowę placu manewrowego na zakończeniu drogi publicznej dojazdowej (pieszo-jezdni) - ul. Warmińskiej (oznaczona symbolem 66.07-KDx3),
 - e) modernizację i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń systemów infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą techniczną dróg;
2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, o drogach publicznych, o gospodarce nieruchomościami. Inwestycje z zakresu przesyłania paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji;
3. Zasady finansowania:

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