



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 2 marca 2018 r.

Poz. 1012

### UCHWAŁA Nr 807/18 RADY MIASTA TORUNIA

z dnia 22 lutego 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Strobanda, Watzenrodego i Ugory w Toruniu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.<sup>1)</sup>) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.<sup>2)</sup>), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” (uchwała Nr 805/18 Rady Miasta Torunia z dnia 25 stycznia 2018 r.) uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Strobanda, Watzenrodego i Ugory w Toruniu – zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, jest w części zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic Grudziądzkiej, Polnej i Ugory (uchwała nr 51/07 Rady Miasta Torunia z dnia 1 marca 2007 r., opubl. w Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dnia 4 kwietnia 2007 r., nr 41, poz. 621).

§ 2.1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, jest rysunek planu miejscowego, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiający graficznie ustalenia planu, w tym 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 niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania terenu bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu np. urządzenia techniczne, przyłącza, obiekty małej architektury, miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy;

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz.U. z 2017 r. poz. 1566.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz.U. z 2017 r. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130.

- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, będące uzupełnieniem i wzbogaceniem przeznaczenia podstawowego;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
  - a) poz. 1 – liczba – oznacza numer planu miejscowego,
  - b) poz. 2 – liczba – oznacza numer jednostki przestrzennej ustaleń studium,
  - c) poz. 3 – symbol literowy – oznacza symbol przeznaczenia podstawowego terenu,
  - d) poz. 4 – liczba – oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub w ustaleniach planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku (w kierunku terenów sąsiednich wydzielonych liniami rozgraniczającymi) z wyłączeniem elementów architektonicznych budynku takich jak:
  - a) balkony, wykusze itp., opierających się na częściach obiektu budowlanego znajdujących się na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m,
  - b) schody zewnętrzne, rampy dostawcze, zadaszenie nad wejściem, gzyms, okap dachu, pochylnie dla niepełnosprawnych, zjazdy do garaży itp., o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązkowo należy sytuować dłuższą ścianę budynku, przy czym linia ta nie dotyczy elementów obiektów budowlanych wychodzących w kierunku linii rozgraniczających tereny sąsiednie, takich jak:
  - a) balkony, wykusze itp., opierających się na częściach obiektu budowlanego znajdujących się na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m,
  - b) schody zewnętrzne, rampy dostawcze, zadaszenie nad wejściem, gzyms, okap dachu, pochylnie dla niepełnosprawnych, zjazdy do garaży itp., o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;
- 8) zorganizowanym procesie inwestycyjnym – należy przez to rozumieć działalność inwestycyjną w zakresie budowy, przebudowy lub remontów realizowaną w oparciu o jeden projekt zagospodarowania terenu z możliwością etapowania inwestycji, z uwzględnieniem obiektów istniejących oraz zasad obsługi komunikacyjnej wewnętrznej;
- 9) rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym – należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno-budowlane charakteryzujące się:
  - a) indywidualną formą stylistyczną bryły budynku i wysoką jakością materiałów wykończeniowych,
  - b) stosowaniem materiałów elewacyjnych, takich jak: kamień naturalny, ceramika, drewno, szkło, stal, tynki i okładziny o wysokiej trwałości, itp.,
  - c) kształtowaniem elewacji budynków (w szczególności handlowych z częścią magazynową) w sposób urozmaicony - poprzez zastosowanie m. in. podziałów elewacji z udziałem otworów okiennych i witryn, zróżnicowania faktur materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego itp.;
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 20°;
- 11) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką (drzewa, krzewy) i niską (trawniki i kwietniki), ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
- 12) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości określonej w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały (z wyłączeniem przerw na przejazdy i przejścia) - oddzielającej (w tym także optycznie) tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania;
- 13) ochronie istniejącej zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć zachowanie i wkomponowania istniejącego zadrzewienia w zagospodarowanie terenu. Dopuszcza się wycinkę drzew – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) minimalnej liczbie miejsc do parkowania – należy przez to rozumieć obowiązek realizacji, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku realizacji obiektów z jego zakresu), minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym również miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obliczonej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika;

- 15) zakazie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć zakaz, który nie dotyczy obiektów budowlanych stanowiących zaplecze budowy, niezbędnych w okresie prowadzenia robót budowlanych oraz obiektów dla potrzeb imprez okolicznościowych lub sezonowych związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym (np. targi, kiermasze, wystawy itp.);
- 16) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć uzbrojenie techniczne, niezwiązane bezpośrednio z obsługą terenu o określonym przeznaczeniu, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne wraz z obiektami budowlanymi im towarzyszącymi;
- 17) usługach niepożądanych społecznie – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, prosekoria, spopielnianie zwłok, blacharnie, lakiernie, stacje paliw płynnych, itp.;
- 18) usługach kolidujących z funkcją mieszkaniową – należy przez to rozumieć:
  - a) formy aktywności gospodarczej o uciążliwym charakterze, wywołujące zakłócenia funkcji mieszkaniowej, obejmujące w szczególności:
    - przedsięwzięcia związane z gospodarką odpadami, z wyłączeniem gospodarki odpadami powstałymi w trakcie działalności usługowej,
    - nadmierny ruch pojazdów dostawczych,
    - zakłócenia ciszy nocnej itp.,
  - b) przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej,
  - c) działalność powodującą przekroczenie standardów emisyjnych (wynikających z przepisów ochrony środowiska) – poza budynek, w którym jest prowadzona ta działalność oraz poza lokal usługowy w budynku mieszkalnym,
  - d) usługi niepożądane społecznie;
- 19) dominancie architektonicznej należy przez to rozumieć:
  - a) w przypadku zlokalizowania dominanty na terenie wyznaczonym przez linie zabudowy kubaturowej – część budynku lub samodzielny obiekt wyróżniający się proporcjami, funkcją, użytymi materiałami, o wysokich walorach estetycznych, stanowiący wyraźny, wyróżniający się akcent architektoniczny o wysokich walorach estetycznych, o indywidualnym ukształtowaniu przekrycia, o powierzchni rzutu nieprzekraczającej 100 m kw. mogący przekraczać linię zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym o nie więcej, niż 3 m, a także mogący przekroczyć maksymalną wysokość zabudowy jednostki, w której obiekt został zlokalizowany, o nie więcej, niż 30%, przy czym dominanta architektoniczna może stanowić bliźniaczą parę takich obiektów; dominanty oznaczone są na rysunku planu z dokładnością do 20 m,
  - b) w przypadku zlokalizowania dominanty poza terenem wyznaczonym przez linie zabudowy kubaturowej – samodzielny obiekt (rzeźba, obelisk, fontanna), stanowiący wyróżniający się akcent plastyczny, o wysokich walorach estetycznych.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) obowiązujące linie zabudowy;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 6) granice i obszary stref archeologicznej ochrony konserwatorskiej;
  - 7) dominanty architektoniczne;
  - 8) symbol terenu;
  - 9) podstawowe przeznaczenie terenu.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust.1, mają charakter informacyjny.

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

- 1) U – tereny zabudowy usługowej;
- 2) US – tereny sportu i rekreacji;
- 3) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 4) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) KD(G) – tereny dróg publicznych – ulica główna;
- 6) KD(Z) – tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza;
- 7) KD(L) – tereny dróg publicznych – ulica lokalna;
- 8) KD(D) – tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa;
- 9) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 10) W – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 11) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 12) Kx – tereny komunikacji – publiczna ścieżka pieszo-rowerowa;
- 13) Kp – tereny komunikacji – plac publiczny;
- 14) Kt – tereny komunikacji – komunikacja tramwajowa;
- 15) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 16) ZL – lasy.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 6. Dla obszaru objętego planem obowiązują zasady i warunki zagospodarowania dotyczące terenów położonych w otoczeniu lotniska oraz nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy obiektów budowlanych i naturalnych w tym umieszczonych na nich urządzeń np. maszty, anteny, itp. określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń i przepisach odrębnych.

§ 7. Dla terenów położonych w granicach obszaru utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji nietoperzy wyznaczonych w planie zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 – Forty w Toruniu PLH040001, obowiązują zasady i warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

§ 8. Dla terenu objętego planem ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) usług niepożądanych społecznie;
- 2) przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, zabudowy mieszkaniowej określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. Nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej niekolidującej z zamierzeniem inwestycyjnym z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 10. Obowiązek uwzględnienia złożonych warunków gruntowych oraz zmiennego poziomu zwierciadła wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 105.03-MW1 do 105.03-MW17 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszczalne: usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową jako wbudowane w obiekty przeznaczenia podstawowego, zajmujące najniższą kondygnację nadziemną lub wolno stojące;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakaz realizacji inwestycji budowlanych w zorganizowanym procesie inwestycyjnym,
  - b) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - d) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych oraz garaży indywidualnych,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3 000 m<sup>2</sup>,
  - f) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej, niż określona w pkt 2 lit. e niniejszego paragrafu, wyłącznie po zakończeniu realizacji inwestycji,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek dla potrzeb lokalnych obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych – w wielkości i układzie gwarantującym właściwe warunki ich użytkowania;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – w granicach określonych na rysunku planu obowiązują zasady i warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, wynikające z położenia w granicach obszaru utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji nietoperzy o których mowa w § 7;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu:
  - a) dopuszcza się realizację zabudowy z elementami dominant przestrzennych na zakończeniu osi ulic, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nakaz stosowania zieleni urządzonej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy:
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 105.03-MW1 do 105.03-MW10: od 0,01 do 1,7,
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 105.03-MW11 do 105.03-MW17: od 0,01 do 1,8,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki lub terenu,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki lub terenu,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 105.03-MW1 do 105.03-MW6: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 13 m,
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 105.03-MW7 do 105.03-MW17: 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 16 m,
  - e) minimalna wysokość zabudowy – minimalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
    - 1,3 miejsc postojowych / 1 mieszkanie,
    - 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych w usługach lub 1 miejsce postojowe / 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania,
    - nakaz lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów,
  - g) sposób realizacji miejsc do parkowania – dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych zlokalizowanych w pasie drogowym przylegającym do terenu inwestycji – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) geometria dachu – dach płaski;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), wód opadowych i roztopowych nie będących ściekami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza lub bezemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
  - g) nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - w tym obowiązek wstępnej segregacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 105.03-MN1 do 105.03-MN5, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych, wiat, altan o powierzchni zabudowy powyżej 35 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 250 m<sup>2</sup>,
  - e) warunki o których mowa w pkt 2 lit. c i lit. d niniejszego paragrafu obowiązują z wyłączeniem działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej w minimalnych, niezbędnych granicach;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - w granicach określonych na rysunku planu obowiązują zasady i warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, wynikające z położenia w granicach obszaru utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji nietoperzy o których mowa w § 7;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami od 105.03-MN3 do 105.03-MN5 dopuszcza się zabudowę szeregową lub bliźniaczą,
  - c) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy szeregowej lub bliźniaczej: od 0,01 do 2,2,
    - dla zabudowy wolno stojącej: od 0,01 do 1,0,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki lub terenu,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki lub terenu,
  - f) maksymalna wysokość nowej zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m,
  - g) kształt dachu: - dachy o nachyleniu połaci dachowych 35°-45°,
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
    - 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
    - miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
  - i) sposób realizacji miejsc do parkowania – nie występuje potrzeba określania,
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit .b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), wód opadowych i roztopowych nie będących ściekami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza lub bezemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
  - g) nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - w tym obowiązek wstępnej segregacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 105.03-MN6 do 105.03-MN30, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych, wiat, altan o powierzchni zabudowy powyżej 35 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 700 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - w granicach określonych na rysunku planu obowiązują zasady i warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, wynikające z położenia w granicach obszaru utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji nietoperzy o których mowa w § 7;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 105.03-MN6, 105.03-MN7, 105.03-MN8, 105.03-MN11 ustala się archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej o granicach przedstawionych na rysunku planu,
  - b) przedmiotem ochrony w archeologicznych strefach ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 5 lit. a są znajdujące się w niej stanowiska archeologiczne,
  - c) celem ochrony w archeologicznych strefach ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 5 lit. a jest zabezpieczenie przed zniszczeniem zabytków ruchomych i nieruchomych, mogących znajdować się w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w lit. b,
  - d) w archeologicznych strefach ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 5 lit a, obowiązują ustalenia przepisów szczególnych, stosujące się do ochrony zabytków archeologicznych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
  - b) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,0,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki lub terenu,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki lub terenu,
  - f) maksymalna wysokość nowej zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m,
  - g) kształt dachu:
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 105.03-MN6 do 105.03-MN11 - dachy płaskie,

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 105.03-MN12 do 105.03-MN30 - dachy o nachyleniu połaci dachowych 35°-45°,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
  - 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
  - miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6,
  - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 105.03-MN22 obowiązują ograniczenia od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 105.03-MN6 oraz od 105.03-MN11 do 105.03-MN21 obowiązują ograniczenia od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 100 kV oraz SN 15 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit.b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), wód opadowych i roztopowych nie będących ściekami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza lub bezemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
  - g) nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - w tym obowiązek wstępnej segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 14. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 105.03-U1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz lokalizacji wolno stojących garaży indywidualnych i budynków gospodarczych,
  - c) zakaz składowania i magazynowania, w tym zwłaszcza odpadów na otwartym terenie, poza obudowanymi składami (magazynami),
  - d) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - e) zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - w granicach określonych na rysunku planu obowiązują zasady i warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, wynikające z położenia w granicach obszaru utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji nietoperzy o których mowa w § 7;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu:
  - a) dopuszcza się projektowanie zabudowy z elementami dominant przestrzennych, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nakaz stosowania zieleni urządzonej;



- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego schronu fortecznego o wartości historyczno-kulturowej w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
  - b) zakaz tynkowania i docieplania od zewnątrz elewacji ceglanych schronu fortecznego,
  - c) nakaz zachowania formy budowlano-ziemnej zabytkowego schronu;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,0,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m,
  - d) minimalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne,
  - e) dachy płaskie,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki lub terenu,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki lub terenu,
  - h) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:
    - 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe / 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową: min. 5% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5,
    - nakaz lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów (stojaki);
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), wód opadowych i roztopowych nie będących ściekami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza lub bezemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
  - h) nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - w tym obowiązek wstępnej segregacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 105.03-U2 do 105.03-U9, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) elewacje eksponowane od strony dróg publicznych i ciągów pieszych z zastosowaniem rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) zakaz lokalizacji wolno stojących garaży indywidualnych i budynków gospodarczych,
  - d) zakaz składowania i magazynowania, w tym zwłaszcza odpadów na otwartym terenie, poza obudowanymi składami (magazynami);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5 m wzdłuż linii rozgraniczających do przyległego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej,
  - b) w granicach określonych na rysunku planu obowiązują zasady i warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, wynikające z położenia w granicach obszaru utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji nietoperzy o których mowa w §7;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu:
- a) dopuszcza się projektowanie zabudowy z elementami dominant przestrzennych, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nakaz stosowania zieleni urządzonej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,8,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,
  - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 105.03-U5 dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m,
  - e) minimalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie mniej niż 7 m,
  - f) dachy płaskie,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki lub terenu,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki lub terenu,
  - i) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:
    - 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe / 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową: min. 5% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5,
    - nakaz lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów,
  - j) sposób realizacji miejsc do parkowania – dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych zlokalizowanych w pasie drogowym przylegającym do terenu inwestycji – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), wód opadowych i roztopowych nie będących ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza lub bezemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
  - h) nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - w tym obowiązek wstępnej segregacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 105.03-U10 do 105.03-U13, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny zabudowy usługowej z zakresu administracji, oświaty, szkolnictwa wyższego, kultu religijnego, sportu, rekreacji, kultury, ochrony zdrowia,
  - b) dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa towarzysząca funkcji przeznaczenia podstawowego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakaz realizacji inwestycji budowlanych w zorganizowanym procesie inwestycyjnym,
  - b) elewacje eksponowane od strony dróg publicznych i ciągów pieszych z zastosowaniem rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - d) zakaz lokalizacji wolno stojących garaży indywidualnych i budynków gospodarczych,
  - e) zakaz składowania i magazynowania, w tym zwłaszcza odpadów na otwartym terenie, poza obudowanymi składami (magazynami);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5 m wzdłuż linii rozgraniczających do przyległego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej,
  - b) w granicach określonych na rysunku planu obowiązują zasady i warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, wynikające z położenia w granicach obszaru utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji nietoperzy o których mowa w § 7;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu:
  - a) dopuszcza się projektowanie zabudowy z elementami dominant przestrzennych, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nakaz stosowania zieleni urządzonej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,8,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m,
  - d) dachy płaskie,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki lub terenu,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki lub terenu,
  - g) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:
    - 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych lub 1 miejsce postojowe / 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 5% ogólnej liczby miejsc postojowych - jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5,
    - nakaz lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów,
  - h) sposób realizacji miejsc do parkowania - dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych zlokalizowanych w pasie drogowym przylegającym do terenu inwestycji – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;

- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
  - dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), wód opadowych i roztopowych nie będących ściekami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza lub bezemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
  - nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - w tym obowiązek wstępnej segregacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 17. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 105.03-U14, ustala się:

- przeznaczenie:
  - podstawowe: tereny zabudowy usługowej z zakresu administracji, oświaty, szkolnictwa wyższego, kultury religijnego, sportu, rekreacji, kultury, ochrony zdrowia,
  - dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa towarzysząca funkcji przeznaczenia podstawowego;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - nakaz realizacji inwestycji budowlanych w zorganizowanym procesie inwestycyjnym,
  - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - zakaz lokalizacji wolno stojących garaży indywidualnych i budynków gospodarczych,
  - nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - w granicach określonych na rysunku planu obowiązują zasady i warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, wynikające z położenia w granicach obszaru utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji nietoperzy o których mowa w § 7;
- zasady kształtowania krajobrazu:
  - dopuszcza się projektowanie zabudowy z elementami dominant przestrzennych, zgodnie z rysunkiem planu,
  - nakaz stosowania zieleni urządzonej;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 2,2,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 25 m,
  - geometria dachu – dowolna,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki lub terenu,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki lub terenu,
  - minimalny wskaźnik miejsc postojowych:

- 1 miejsce postojowe / 10 mieszkańców oraz 3 miejsce postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 5% ogólnej liczby miejsc postojowych - jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5,
  - nakaz lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów,
- h) sposób realizacji miejsc do parkowania – dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych zlokalizowanych w pasie drogowym przylegającym do terenu inwestycji – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), wód opadowych i roztopowych nie będących ściekami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakaz stosowania tymczasowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
  - d) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza lub bezemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
  - i) nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - w tym obowiązek wstępnej segregacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 18. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 105.03-US1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny sportu i rekreacji,
  - b) dopuszczalne: tereny zabudowy usługowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakaz realizacji inwestycji budowlanych w zorganizowanym procesie inwestycyjnym,
  - b) elewacje eksponowane od strony dróg publicznych i ciągów pieszych z zastosowaniem rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
  - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - d) zakaz lokalizacji wolno stojących garaży indywidualnych i budynków gospodarczych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5 m wzdłuż linii rozgraniczającej do przyległego terenu 105.03-Kx4,
  - b) w granicach określonych na rysunku planu obowiązują zasady i warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, wynikające z położenia w granicach obszaru utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji nietoperzy o których mowa w § 7;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu - nakaz stosowania zieleni urządzonej;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki lub terenu,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki lub terenu,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 20 m,
  - f) geometria dachu – dowolna,
  - g) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:
    - 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe / 5 użytkowników,
    - miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową: min. 5% ogólnej liczby miejsc postojowych - jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5,
    - nakaz lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów,
  - h) sposób realizacji miejsc do parkowania – dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych zlokalizowanych w pasie drogowym przylegającym do terenu inwestycji – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6,
  - c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej,
  - d) obowiązują ograniczenia od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV oraz SN 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), wód opadowych i roztopowych nie będących ściekami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakaz stosowania tymczasowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
  - d) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza lub bezemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
  - i) nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - w tym obowiązek wstępnej segregacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%;

§ 19. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem od 105.03-ZP/W1 do 105.03-ZP/W3, ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, obiekty i urządzenia związane z eksploatacją ujęcia wód podziemnych,
- b) dopuszczalne: tereny sportu i rekreacji, ciągi pieszo-rowerowe, tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego- nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – w promieniu 5 m wokół urządzeń związanych z eksploatacją ujęcia wód podziemnych zakaz wykonywania przedsięwzięć mogących negatywnie wpłynąć na jakość wód podziemnych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6,
  - c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej i drogowej,
  - d) obowiązują ograniczenia od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV oraz SN 15 kV, zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dróg i parkingów do kanalizacji deszczowej,
  - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%;

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 105.03-ZP1 do 105.03-ZP11, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
  - b) dopuszczalne: tereny sportu i rekreacji, drogi wewnętrzne, parkingi, ciągi pieszo-rowerowe, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dla terenu oznaczonego symbolem 105.03-ZP11 nakaz utrzymania funkcjonalnego korytarza migracji nietoperzy poprzez kształtowanie zieleni wysokiej w formie liniowych ciągów zadrzewień i zakrzewień w układzie północ – południe;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;

- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolem od 105.03-ZP7 do 105.03-ZP11 obowiązują ograniczenia od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV oraz SN 15 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dróg i parkingów do kanalizacji deszczowej,
  - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%;

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 105.03-ZL1 do 105.03 – ZL4 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: lasy - zieleń leśna o funkcji parku leśnego,
  - b) dopuszczalne: ciągi piesze i rowerowe wraz z towarzyszącymi elementami służącymi potrzebom wypoczynku i rekreacji, urządzone po istniejących duktach leśnych i na istniejących polanach;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 105.03 – ZL4 ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej o granicach przedstawionych na rysunku planu,
  - b) przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt. 5 lit. a, są znajdujące się w niej stanowiska archeologiczne,
  - c) celem ochrony w strefie konserwatorskiej, o której mowa w pkt. 5 lit. a jest zabezpieczenie przed zniszczeniem zabytków ruchomych i nieruchomych, mogących znajdować się w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w lit. b,
  - d) w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt. 5 lit a, obowiązują ustalenia przepisów szczególnych, stosujące się do ochrony zabytków archeologicznych,
  - f) dla pozostałych terenów nie występuje potrzeba określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 105.03-ZL4, w projektach urządzania lasu należy uwzględnić przebiegi napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV oraz SN 15 kV i ograniczenia z tym związane, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6;



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

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 105.03-Kt/U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – komunikacja tramwajowa, pętla i przystanek końcowy pojazdów komunikacji zbiorowej, usługi,
  - b) dopuszczalne tereny zabudowy usługowej, parkingi, zieleń urządzone, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji wolno stojących garaży indywidualnych i budynków gospodarczych,
  - b) zakaz składowania i magazynowania, w tym zwłaszcza odpadów na otwartym terenie, poza obudowanymi składami (magazynami);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości pochodzące z torowiska na tereny sąsiednie w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nakaz stosowania zieleni urządzonej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,8,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m,
  - d) dachy płaskie,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki lub terenu,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki lub terenu,
  - g) minimalny wskaźnik miejsc postojowych:
    - 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe / 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową: min. 5% ogólnej liczby miejsc postojowych - jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5,
    - nakaz lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), wód opadowych i roztopowych nie będących ściekami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza lub bezemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%;

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 105.03-Kt1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – komunikacja tramwajowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz składowania i magazynowania, w tym zwłaszcza odpadów na otwartym terenie, poza obudowanymi składami (magazynami);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości pochodzące z torowiska na tereny sąsiednie w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nakaz stosowania zieleni urządzonej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), wód opadowych i roztopowych nie będących ściekami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 24. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 105.03-KD(G)1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – droga publiczna – ulica główna, infrastruktura torowa,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, parkingi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości pochodzące z drogi na tereny sąsiednie w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza i hałasu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nakaz stosowania zieleni urządzonej;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - dopuszcza się lokalizację kiosków handlowych zintegrowanych z wiatami przystankowymi komunikacji publicznej;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny przekrój uliczny – dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu – 2x2,
  - c) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) torowisko,
  - e) chodniki,
  - f) ścieżki rowerowe;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dróg i parkingów do kanalizacji deszczowej,
  - b) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 25. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 105.03-KD(Z)1 do 105.03-KD(Z)5, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – droga publiczna – ulice zbiorcze,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, infrastruktura torowa, parkingi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z obsługą infrastruktury torowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości pochodzące z drogi na tereny sąsiednie w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza i hałasu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nakaz stosowania zieleni urządzonej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - dopuszcza się lokalizację kiosków handlowych zintegrowanych z wiatami przystankowymi komunikacji publicznej;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) torowisko,
  - d) chodniki,
  - e) ścieżki rowerowe;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
  - c) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dróg i parkingów do kanalizacji deszczowej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 105.03-KD(L)1 do 105.03-KD(L)12, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – drogi publiczne – ulice lokalne,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, parkingi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości pochodzące z drogi na tereny sąsiednie w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza i hałasu,
  - b) w granicach określonych na rysunku planu obowiązują zasady i warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, wynikające z położenia w granicach obszaru utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji nietoperzy o których mowa w § 7;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nakaz stosowania zieleni urządzonej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 105.03-KD(L)10, ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej o granicach przedstawionych na rysunku planu,
  - b) przedmiotem ochrony w archeologicznych strefach ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 5 lit. a są znajdujące się w niej stanowiska archeologiczne,
  - c) celem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 5 lit. a jest zabezpieczenie przed zniszczeniem zabytków ruchomych i nieruchomych, mogących znajdować się w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w lit. b,
  - d) w archeologicznych strefach ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 5 lit a, obowiązują ustalenia przepisów szczególnych, stosujące się do ochrony zabytków archeologicznych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) chodniki,
  - d) ścieżki rowerowe;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6,
  - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 105.03-KD(L)3 nakaz stosowania zieleni urządzonej wchodzącej w układ pasa drogowego uwzględniającej obszaru utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji nietoperzy o których mowa w § 7;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
  - c) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dróg i parkingów do kanalizacji deszczowej;

- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 27. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 105.03-KD(D)1 do 105.03-KD(D)24, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – droga publiczna – ulica dojazdowa,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, parkingi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości pochodzące z drogi na tereny sąsiednie w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza i hałasu,
  - b) w granicach określonych na rysunku planu obowiązują zasady i warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, wynikające z położenia w granicach obszaru utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji nietoperzy o których mowa w § 7;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 105.03-KD(D)4 i 105.03-KD(D)5 ustala się archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej o granicach przedstawionych na rysunku planu,
  - b) przedmiotem ochrony w archeologicznych strefach ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 5 lit. a są znajdujące się w niej stanowiska archeologiczne,
  - c) celem ochrony w archeologicznych strefach ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 5 lit. a jest zabezpieczenie przed zniszczeniem zabytków ruchomych i nieruchomych, mogących znajdować się w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w lit. b,
  - d) w archeologicznych strefach ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 5 lit a, obowiązują ustalenia przepisów szczególnych, stosujące się do ochrony zabytków archeologicznych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) chodniki,
  - d) ścieżki rowerowe;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
  - c) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dróg i parkingów do kanalizacji deszczowej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 105.03-KDW1 - 105.03-KDW6 ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: tereny komunikacji – droga wewnętrzna,
- b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości pochodzące z drogi na tereny sąsiednie w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza i hałasu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nakaz zapewnienia dostępu publicznego;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) chodniki,
  - d) ścieżki rowerowe;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
  - c) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dróg i parkingów do kanalizacji deszczowej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 105.03-Kp1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – plac publiczny,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzonej, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań funkcjonalnych i architektonicznych zapewniających kształtowanie placu jako atrakcyjnej przestrzeni publicznej,
  - b) nakaz wykonania nawierzchni placu i dojść pieszych z materiałów o wysokiej jakości i estetyce;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nakaz stosowania zieleni urządzonej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – elementy placu dostosowane skalą i formą do funkcji, kompensujące przestrzeń publiczną z sąsiednimi obiektami nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- a) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
  - c) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dróg do kanalizacji deszczowej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 105.03-Kp2 do 105.03-Kp5 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – plac publiczny,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań funkcjonalnych i architektonicznych zapewniających kształtowanie placu jako atrakcyjnej przestrzeni publicznej,
  - b) nakaz wykonania nawierzchni placu i dojść pieszych z materiałów o wysokiej jakości i estetyce;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu:
  - a) nakaz realizacji dominant przestrzennych, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nakaz stosowania zieleni urządzonej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) elementy placu dostosowane skalą i formą do funkcji, kompensujące przestrzeń publiczną z sąsiednimi obiektami nie występuje potrzeba określania,
  - b) zakaz lokalizacji parkingów,
  - c) nakaz lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
  - c) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dróg do kanalizacji deszczowej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 105.03-Kx1 do 105.03-Kx13, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczna ścieżka pieszo-rowerowa,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność ruchu i minimalizujących uciążliwości pochodzące z drogi na tereny sąsiednie w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza i hałasu,

- b) w granicach określonych na rysunku planu obowiązują zasady i warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, wynikające z położenia w granicach obszaru utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji nietoperzy o których mowa w § 7;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój jednoprzestrzenny;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu –
  - a) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6,
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 105.03-Kx2 nakaz stosowania zieleni urządzonej wchodzącej w układ pasa drogowego uwzględniającej obszar utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji nietoperzy o których mowa w § 7;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 105.03-E1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
  - b) dopuszczalne: parkingi, zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - w granicach określonych na rysunku planu obowiązują zasady i warunki zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, wynikające z położenia w granicach obszaru utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji nietoperzy o których mowa w § 7;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni terenu,
  - b) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - c) maksymalna i minimalna wysokość zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - d) geometria dachu – nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w § 6,
  - b) obowiązują ograniczenia od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV oraz SN 15kV zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;



- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

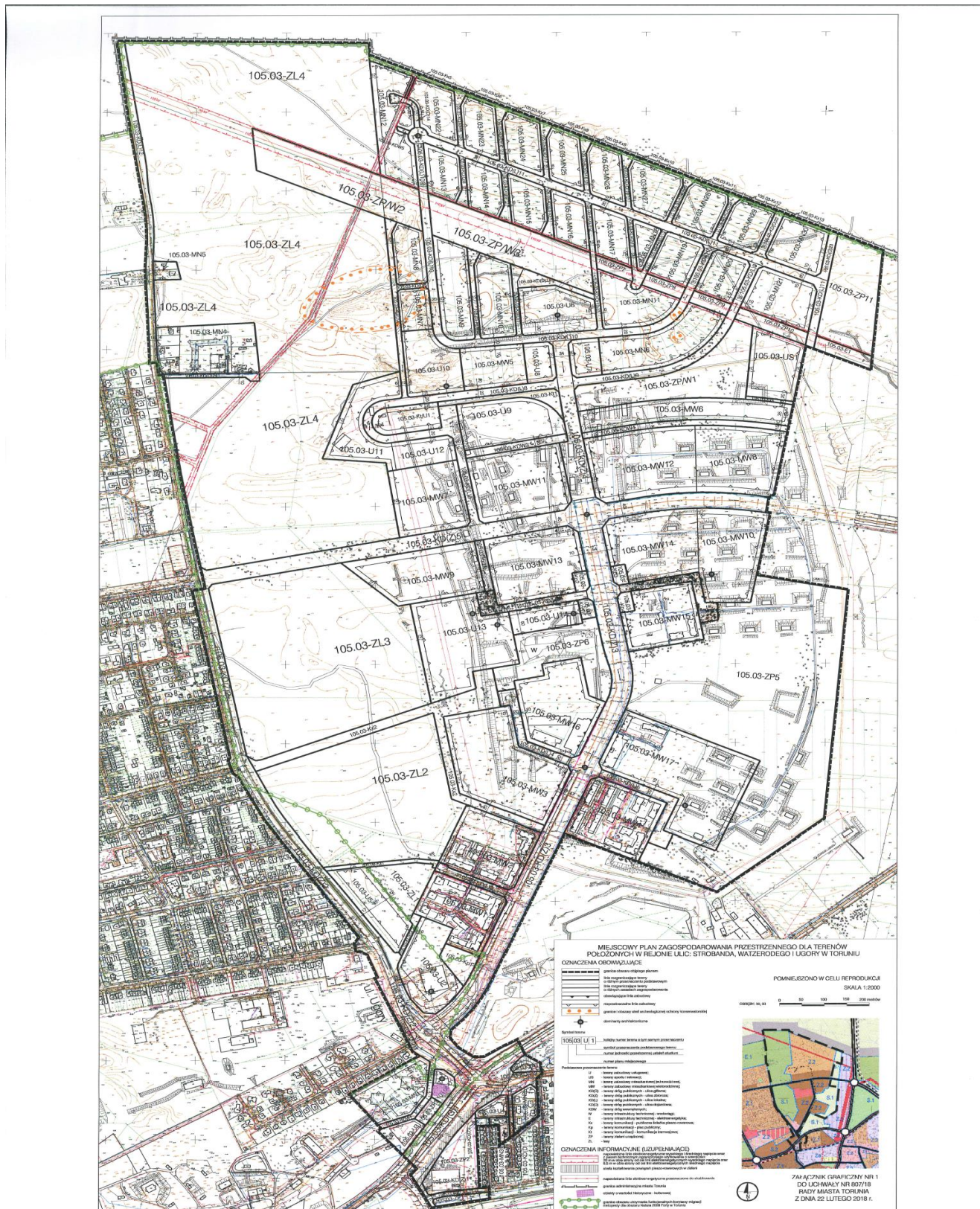
§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 34.1. 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 1 do uchwały Nr 807/18  
 Rady Miasta Torunia  
 z dnia 22 lutego 2018 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 807/18  
Rady Miasta Torunia  
z dnia 22 lutego 2018 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Strobanda, Watzenrodego i Ugory w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), w związku z art.17 pkt 14, przedstawia się listę nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Strobanda, Watzenrodego i Ugory w Toruniu.

Uwagi zostały złożone w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 14 grudnia 2017 r. do 11 stycznia 2018 r. oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do 25 stycznia 2018 r.

Rada Miasta Torunia przyjmuje następujący sposób rozpatrzenia uwag:

Uwaga 1 - Składający uwagę p. Jan P., zam. w Toruniu, wnosi o odstąpienie od wydzielania drogi wewnętrznej 105.03-KDW2 oraz ciągu pieszo-rowerowego 105.03-Kx1 przebiegających w sąsiedztwie jednostki 105.03-U5, częściowo na terenie będącym własnością składającego uwagę, kwestionując przyjętą szerokość rezerwy terenu i postulując przesunięcie drogi i ciągu pieszo-rowerowego poza teren będący jego własnością.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Zarówno ciąg pieszo-rowerowy jak i droga wewnętrzna, których przebieg zakwestionował składający uwagę, zostały pierwotnie wyznaczone w obowiązującym mpzp. dla terenów położonych w rejonie ulic Grudziądzkiej, Polnej i Ugory (uchwała Nr 51/07 Rady Miasta Torunia z dnia 1 marca 2007 r.) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Strobanda, Watzenrodego i Ugory utrzymuje przebieg ww. ciągów komunikacyjnych. Na etapie zbierania wniosków do projektu planu, składający uwagę wnioskował o ustalenie dla swojej nieruchomości, przeznaczonej dotąd pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nowego przeznaczenia – zabudowy usługowej, natomiast nie kwestionował dotychczasowego przebiegu ww. połączeń komunikacyjnych.

Ciąg pieszo-rowerowy, wyznaczony w projekcie planu, łączy jednostki mieszkaniowe realizowanego osiedla z obszarem osiedla Wrzosa, prowadząc poprzez teren leśny, stanowiący własność Lasów Państwowych. Spełnia obecnie funkcję komunikacyjną i rekreacyjną dla mieszkańców osiedla. Ciąg wyznaczono zgodnie z przebiegiem istniejących duktów leśnych. Alternatywny przebieg ciągu pieszo - rowerowego postulowany przez składającego uwagę prowadzi poprzez zwarty obszar leśny. Z powodu ingerencji w istniejący drzewostan, rozwiązanie takie wiązałby się z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nieleśne oraz wyłączenia kolejnych gruntów z produkcji leśnej, co należy określić jako nieracjonalne.

Przebieg drogi wewnętrznej, zakwestionowany przez składającego uwagę, został ustalony w celu umożliwienia obsługi komunikacyjnej nieruchomości położonych w granicach terenu usługowego oznaczonego w projekcie planu symbolem 105.03-U2. Ze względu na układ funkcjonalno-przestrzenny tej części osiedla, utrzymanie ww. drogi wewnętrznej należy uznać za zasadne. Na etapie rozpatrywania uwag przez Prezydenta Miasta Torunia, uwaga została częściowo uwzględniona poprzez zawężenie szerokości drogi wewnętrznej i ciągu pieszo-rowerowego z 20 do 10 m.

Uwaga nr 2 Składający uwagę p. Jan P., zam. w Toruniu, wnosi o ustalenie przeznaczenia usługowego (105.03-U5) dla całości obszaru działki 319/2, obr. 32, w tym dla fragmentu działki stanowiącej użytek leśny.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Większa część działki 319/2 w projekcie planu została przeznaczona pod zabudowę usługową. Fragment działki o powierzchni ok. 500 m.kw. stanowi użytek leśny i jest porośnięty lasem. Zgodnie z faktycznym użytkowaniem, obowiązujący plan ustala na tym obszarze funkcję leśną. Projekt planu utrzymuje

dotychczasowe przeznaczenie tego obszaru, co należy ocenić jako zasadne z punktu widzenia ciągłości obszarów leśnych stanowiących otulinę realizowanego osiedla.

Uwaga nr 3 - Składający uwagę p. Jan P., zam. w Toruniu, wnosi o ustalenie przeznaczenia usługowego dla części terenu oznaczonego symbolem 105.03-ZL2 (lasy), położonej na obszarze działek nr 315/1, 316, będących własnością składającego uwagę.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Zgodnie z faktycznym użytkowaniem, obowiązujący plan ustala na tym obszarze funkcję leśną. Projekt planu utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie tego obszaru (teren 105.03-ZL2), co należy ocenić jako zasadne z punktu widzenia zachowania ciągłości obszarów leśnych stanowiących otulinę realizowanego osiedla.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 807/18  
Rady Miasta Torunia  
z dnia 22 lutego 2018 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 terenów położonych w rejonie ulic: Strobanda, Watzenrodego i Ugory w Toruniu

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- I. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na obszarze objętym planem obejmują:
  - 1) drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym i urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z obsługą techniczną drogi:
    - a) budowa drogi publicznej – ulicy głównej – jednostka planistyczna 105.03-KD(G)1,
    - b) budowa dróg publicznych – ulic zbiorczych – jednostki planistyczne od 105.03-KD(Z)1 do 105.03-KD(Z)5,
    - c) budowa dróg publicznych – ulic lokalnych – jednostki planistyczne od 105.03-KD(L)1 do 105.03-KD(L)12,
    - d) budowa dróg publicznych – ulicy dojazdowych – jednostki planistyczne od 105.03-KD(D)1 do 105.03-KD(D)24,
    - e) budowa placów publicznych – jednostki planistyczne od 105.03-Kp2 do 105.03-Kp5,
    - f) budowa ścieżek pieszo-rowerowych - jednostki planistyczne od 105.03-Kx1 do 105.03-Kx13,
    - g) budowa torowiska tramwajowego oraz pętli tramwajowej w jednostkach planistycznych 105.03-Kt1, 105.03-Kt/U1;
  - 2) infrastrukturę elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, ciepłowniczą i teletechniczną nie związaną z obsługą dróg – rozbudowę, przebudowę lub modernizację istniejących sieci.
- II. 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 w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
- III. Realizacja, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu miasta oraz ze środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.