



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 17 października 2019 r.

Poz. 5455

### UCHWAŁA NR 238/19 RADY MIASTA TORUNIA

z dnia 10 października 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Legionów, Św. Faustyny, Lotników, Grudziądzkiej oraz „trasy średnicowej” w Toruniu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.<sup>2)</sup>), po stwierdzeniu, że nie naruszone zostały 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 obszaru położonego w rejonie ulic: Legionów, Św. Faustyny, Lotników, Grudziądzkiej oraz „trasy średnicowej” w Toruniu – zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, jest w części zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) obszaru osiedla „Kozackie Góry” w Toruniu (uchwała nr 681/01 Rady Miasta Torunia z dnia 18 stycznia 2001r., Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 27, poz. 460 z dnia 25 maja 2001 r.);
- 2) dla drogi głównej - „trasy średnicowej”, na odcinku od ul. Grudziądzkiej do ul. Szosa Chełmińska w Toruniu oraz części terenów przyległych (uchwała nr 1069/06 Rady Miasta Torunia z dnia 13 lipca 2006 r., Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 124, poz. 1831 z dnia 21 września 2006 r.);
- 3) dla terenu położonego pomiędzy ul. Żwirki i Wigury, ul. Grudziądzką, projektowaną trasą średnicową i projektowanym przedłużeniem w kierunku południowym ul. Lotników w Toruniu (uchwała nr 133/07 Rady Miasta Torunia z dnia 2 sierpnia 2007 r., Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 115, poz. 1726 z dnia 10 października 2007 r.).

**§ 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 granicę obszaru objętego planem.

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

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696 i poz. 1716.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309 i poz. 1696.

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

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

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone symbolem literowym. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczone ustaleniami niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną 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 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 lub w ustaleniach planu, na której mogą być realizowane ściany części nadziemnych budynku z zakazem jej przekraczania w kierunku terenów sąsiednich wydzielonych liniami rozgraniczającymi, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej. Zakaz nie dotyczy dociepleń oraz elementów architektonicznych budynku takich jak: gzyms, okap dachu, zadaszenie nad wejściem, wiatrołap, balkon, schody zewnętrzne, rampy dostawcze, „ogródki kawiarniane”, pochylnie dla niepełnosprawnych, windy zewnętrzne, podjazdy i zjazdy do garaży itp.;
- 6) budynkach adaptowanych bez zmiany obrysu zewnętrznego – należy przez to rozumieć zakaz zmiany obrysu zewnętrznego budynku (szerokości, długości, wysokości). Zakaz nie dotyczy możliwości dociepleń budynków, dobudowy zewnętrznych schodów, pochylni, wind, balkonów i loggi oraz wiatrołapów i zadaszeń nad wejściami do budynków itp., o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) adaptacji – należy przez to rozumieć możliwość zmiany wewnętrznego układu funkcjonalnego obiektu w dostosowaniu do funkcji określonej w ustaleniach planu;
- 8) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie lub zieleń izolacyjną tworzącą barierę wizualną od strony dróg publicznych;
- 9) ochronie istniejącej zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć obowiązek zachowania i wkomponowania istniejącego zadrzewienia w zagospodarowanie terenu, dopuszcza się wycinkę drzew – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wymianę gatunkową drzewostanu, w tym w szczególności topoli;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;
- 11) harmonijnym zagospodarowaniu – należy przez to rozumieć wymóg realizacji elementów zagospodarowania działki budowlanej bądź terenu (np. obiektów małej architektury, szyldów, tablic informacyjnych, ogrodzeń, oświetlenia itp.), charakteryzujących się wzajemnym stylistycznym dostosowaniem np. w zakresie kolorystyki i rodzaju zastosowanych materiałów;
- 12) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia, wynosi mniej niż 40% poszczególnych segmentów ogrodzenia tzn. powierzchni zawartej pomiędzy osiami podpór;
- 13) działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych – należy przez to rozumieć usługi o uciążliwym charakterze, których prowadzenie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej;

- 14) zakazie lokalizacji usług niepożądanych społecznie – należy przez to rozumieć zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieraniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz punktów do ich zbierania, magazynowania i przeładunku (z zastrzeżeniem: zakaz nie dotyczy gospodarki odpadami powstałymi w trakcie działalności prowadzonej w ramach przeznaczenia podstawowego terenów), a także zakaz lokalizacji funkcji związanych z przechowywaniem zwłok;
- 15) 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 stanowisk 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;
- 16) miejscach przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe spełniające wymagania przepisów odrębnych dotyczących osób niepełnosprawnych;
- 17) wysokich walorach architektonicznych – należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno-budowlane charakteryzujące się:
  - a) indywidualną formą stylistyczną bryły budynku i wysoką jakością materiałów wykończeniowych,
  - b) kształtowaniem elewacji budynków w sposób urozmaicony, poprzez zastosowanie m.in. podziałów elewacji z udziałem otworów okiennych i witryn, zróżnicowania faktur materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego itp.;
- 18) 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;
- 19) ogólnodostępnych (ciągach pieszo-jezdnym, ciągach pieszych) – należy przez to rozumieć dostępność do ciągu nielimitowaną żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, opłatami za przejazd lub wstęp itp..

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, przepisów szczególnych i 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 lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) budynek adaptowany bez zmiany obrysu zewnętrznego;
- 5) linie wymiarowe (wymiar w metrach);
- 6) symbol terenu;
- 7) przeznaczenie podstawowe terenu.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust.1, mają charakter informacyjny.

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

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 3) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) UC/U – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, teren zabudowy usługowej;
- 5) U – teren zabudowy usługowej;

- 6) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 7) KD(GP) – teren komunikacji – droga publiczna – ulica główna ruchu przyspieszonego;
- 8) KD(Z) – teren komunikacji – droga publiczna – ulica zbiorcza;
- 9) KD(L) – teren komunikacji – droga publiczna – ulica lokalna;
- 10) KD(D) – teren komunikacji – droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 11) KDx – teren komunikacji – ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny.

§ 6. W granicach obszaru objętego planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń i przepisach odrębnych. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 8. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie.

§ 9. Linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 88.07-UC/U1 są tożsame z granicą terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 10. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 88.07-MW1 i 88.07-MW3, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) dopuszczalne:
    - usługi w przyziemiach i/lub parterach budynków wielorodzinnych,
    - drogi wewnętrzne, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna,
    - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 88.07-MW1 dopuszcza się usługi i garaże dla samochodów osobowych w budynku zlokalizowanym przy ul. Lotników 11;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) nakaz harmonijnego zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej,
  - b) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych, w tym na terenach przyległych,
  - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i zespołów parkingów,
  - d) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz nadbudowy istniejących budynków, oznaczonych na rysunku planu jako budynki adaptowane bez zmiany obrysu zewnętrznego,

- b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie występuje potrzeba określania,
- d) maksymalna wysokość zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – budynki adaptowane bez zmiany obrysu zewnętrznego,
- f) maksymalne nachylenie połaci dachowych – nie występuje potrzeba określania,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania,
- h) miejsca do parkowania realizowane jako:
  - terenowe o nawierzchni utwardzonej,
  - wbudowane,
- i) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w formie stojaków i parkingów rowerowych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z jezdni przyległych dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia § 6;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystywanie do celów użytkowych lub infiltracje do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię cieplną – z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci lub/i urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. g,
  - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§ 11.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 88.07-MW2, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) dopuszczalne:
    - usługi w przyziemiach i/lub parterach budynków,

- usługi w budynku zlokalizowanym przy ul. św. Faustyny 18,
  - drogi wewnętrzne, ogólnodostępne ciągi piesze, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) nakaz harmonijnego zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej,
  - b) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych, w tym na terenach przyległych,
  - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i zespołów parkingów,
  - d) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zakaz nadbudowy istniejących budynków, oznaczonych na rysunku planu jako budynki adaptowane bez zmiany obrysu zewnętrznego,
  - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie występuje potrzeba określania,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – budynki adaptowane bez zmiany obrysu zewnętrznego,
  - f) maksymalne nachylenie połaci dachowych – nie występuje potrzeba określania,
  - g) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania,
  - h) miejsca do parkowania realizowane jako:
    - terenowe o nawierzchni utwardzonej,
    - wbudowane,
- i) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w formie stojaków i parkingów rowerowych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z jezdni przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia § 6;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystywanie do celów użytkowych lub infiltracje do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub/i urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. g,
  - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§ 12.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 88.07-MW4, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) dopuszczalne: usługi w przyziemiach i/lub parterach budynków wielorodzinnych, ciągi piesze, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i wolnostojących garaży jednostanowiskowych,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - c) nakaz harmonijnego zagospodarowania,
  - d) elewacje budynków, eksponowane od strony dróg publicznych, o wysokich walorach architektonicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej,
  - b) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych, w tym na terenach przyległych,
  - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i zespołów parkingów,
  - d) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zakaz nadbudowy istniejących budynków oznaczonych na rysunku planu jako budynki adaptowane bez zmiany obrysu zewnętrznego,
  - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1 – 3,0,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 25%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych – 18 m,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - dla istniejącej zabudowy – budynki adaptowane bez zmiany obrysu zewnętrznego,
  - dla nowej zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
  - dla usługowej części budynków, o maksymalnej wysokości jedna kondygnacja nadziemna, dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy, w kierunku ul. Lotników (88.07-KD(L)2), na odległość nie większą niż 4 metry;
- f) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 45°,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
  - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
  - 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. j,
- h) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
- i) miejsca do parkowania realizowane jako:
  - terenowe o nawierzchni utwardzonej,
  - wbudowane,
- j) dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania zlokalizowanych w przyległej drodze publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 88.07-KD(L)2 - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w formie stojaków i parkingów rowerowych;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
    - a) obsługa komunikacyjna terenu z jezdni przyległych dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) obowiązują ustalenia § 6;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystywanie do celów użytkowych lub infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) zaopatrzenie w energię cieplną – z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub/i urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) zaopatrzenie w gaz z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. g,
    - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe itp.;



- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§ 13.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 88.07-MW5 i 88.07-MW6, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) dopuszczalne: usługi w przyziemiach i/lub parterach budynków wielorodzinnych, drogi wewnętrzne, ogólnodostępne ciągi piesze, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) elewacje budynków, eksponowane od strony dróg publicznych, o wysokich walorach architektonicznych,
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i wolnostojących garaży jedno stanowiskowych,
  - c) nakaz harmonijnego zagospodarowania,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych, w tym na terenach przyległych,
  - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i zespołów parkingów,
  - c) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1 – 2,6,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 25%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne – 16 m,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 15°,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
    - 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
    - 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - g) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
  - h) miejsca do parkowania realizowane jako:
    - terenowe o nawierzchni utwardzonej,
    - wbudowane,
  - i) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w formie stojaków i parkingów rowerowych;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z jezdni przyległych dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia § 6;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystywanie do celów użytkowych lub infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych/lokalnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub/i urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. g,
  - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§ 14.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 88.07-MW/U1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej,
  - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - wyłącznie jako istniejąca funkcja, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) elewacje budynków, eksponowane od strony dróg publicznych, o wysokich walorach architektonicznych,
  - b) nakaz harmonijnego zagospodarowania,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych, w tym na terenach przyległych,
  - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i zespołów parkingów,
  - c) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1 – 2,6,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej – 25%,
    - dla zabudowy usługowej – 15%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne – 16 m, z zastrzeżeniem:
  - maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej – dwie kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe – 12 m,
  - nie dotyczy budowli niezbędnych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (np. maszty oświetleniowe, pylony będące nośnikami sztyldów), z zastrzeżeniem § 6,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 45°,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
  - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
  - 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. i,
- g) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
- h) miejsca do parkowania realizowane jako:
  - terenowe o nawierzchni utwardzonej,
  - wbudowane,
- i) dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania zlokalizowanych w przyległej drodze publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 88.07-KD(D)2 - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w formie stojaków i parkingów rowerowych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z jezdniami przyległych dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia § 6;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystywanie do celów użytkowych lub infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych/lokalnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub/i urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) zaopatrzenie w gaz z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. g,
  - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§ 15.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 88.07-MW/U2, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej,
  - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - wyłącznie jako istniejąca funkcja, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) elewacje budynków, eksponowane od strony dróg publicznych, o wysokich walorach architektonicznych,
  - c) nakaz harmonijnego zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych, w tym na terenach przyległych,
  - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1 – 2,2,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej – 25%,
    - dla zabudowy usługowej – 10%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne – 13 m,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem: dopuszcza się sytuowanie usługowej części budynku poza nieprzekraczalną linią zabudowy – bezpośrednio przy wschodniej granicy działki stanowiącej linię rozgraniczającą z terenem komunikacji publicznej oznaczonym na rysunku planu symbolem 88.07-KD(L)2 (ul. Lotników),
- e) maksymalne nachylenie połączy dachowych – 45°,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
- 1 miejsce na 1 mieszkanie,

- 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. i,
- g) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
- h) miejsca do parkowania realizowane jako:
  - terenowe o nawierzchni utwardzonej,
  - wbudowane,
- i) dla usług wbudowanych w budynki mieszkalne dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania zlokalizowanych w przyległej drodze publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 88.07-KD(L)2 - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w formie stojaków i parkingów rowerowych:
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
    - a) obsługa komunikacyjna terenu z jezdni przyległych dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) obowiązują ustalenia § 6;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystywanie do celów użytkowych lub infiltracje do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub/i urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) zaopatrzenie w gaz z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. g,
    - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe itp.;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§ 16.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 88.07-MN1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzonej, infrastruktura techniczna,
  - c) zakaz zmiany sposobu użytkowania garaży i budynków gospodarczych na funkcje mieszkaniowe, usługowe i handlowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,

- b) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych, w tym na terenach przyległych,
  - b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1 – 1,8,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – 30%,
    - dla zabudowy garażowej – nie występuje potrzeba określania,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
  - dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna – 4 m, z zakazem nadbudowy istniejących, w pierzei ulicy Legionów, budynków garażowych,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem sytuowania budynku na granicy działki,
- e) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 15°,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
- 1 miejsce na 1 mieszkanie,
  - 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- g) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania,
- h) miejsca do parkowania realizowane jako:
- adaptacja garaży istniejących w pierzei ulicy Legionów,
  - terenowe o nawierzchni utwardzonej,
  - wbudowane;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 88.07-KDx1 – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia § 6;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystywanie do celów użytkowych lub infiltracje do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych/lokalnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub/i urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. g,
  - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową 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 88.07-UC/U1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, teren zabudowy usługowej,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, zbiorniki retencyjne, w tym zbiorniki retencyjne na wody opadowe i dla celów przeciwpożarowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) elewacje budynków, eksponowane od strony dróg publicznych, o wysokich walorach architektonicznych,
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i wolnostojących garaży jednostanowiskowych,
  - c) nakaz harmonijnego zagospodarowania,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
  - b) nakaz wprowadzenia zieleni urządzonej przy parkingach lokalizowanych na powierzchni terenu, w tym drzew, w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 15 stanowisk postojowych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych,
  - b) zakaz lokalizacji zapleczy dostawczych i gospodarczych od strony dróg publicznych: ul. Grudziądzkiej i trasy średnicowej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1 – 3,4,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej - 15%,

- c) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m, z wyłączeniem budowli niezbędnych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (np. maszty oświetleniowe, pylony będące nośnikami szyldów), z zastrzeżeniem § 6,
- d) minimalna wysokość zabudowy – 9 m,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- f) geometria dachu – dowolna,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
  - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w pozostałych obiektach usługowych,
- h) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
- i) miejsca do parkowania realizowane jako:
  - terenowe o nawierzchni utwardzonej,
  - wbudowane,
  - podziemne,
- j) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w formie stojaków i parkingów rowerowych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu – nakaz uwzględnienia przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej dn. 500 mm, – zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. f,
  - b) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) obowiązują ustalenia § 6;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystywanie do celów użytkowych lub infiltracje do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych/lokalnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. g,
  - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;



12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową 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 88.07-U1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren zabudowy usługowej z zakresu: oświaty i wychowania, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
  - b) dopuszczalne: zamieszkanie zbiorowe, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) elewacje budynków, eksponowane od strony dróg publicznych, o wysokich walorach architektonicznych,
  - b) nakaz harmonijnego zagospodarowania,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i zespołów parkingów,
  - b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej,
  - c) nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1 – 2,2,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 25%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne – 18 m,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 45°,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika – 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub:
    - 2 miejsca na 10 łóżek,
    - 4 miejsca na 100 dzieci – dla żłobków i przedszkoli,
    - 2 miejsca na 100 uczniów – szkół podstawowych i średnich,
  - g) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
  - h) miejsca do parkowania realizowane jako:
    - terenowe o nawierzchni utwardzonej,
    - wbudowane,
  - i) nakaz realizacji miejsc postojowych dla rowerów (stojaki) – wg wskaźnika – 10 miejsc na 100 uczniów,
  - j) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania zlokalizowanych w przyległych drogach publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia § 6;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystywanie do celów użytkowych lub infiltracje do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych/lokalnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. g,
  - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową 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 88.07-U2, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren zabudowy usługowej, z zakresu: oświaty i wychowania, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzone, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych,
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i wolnostojących garaży jednostanowiskowych,
  - c) nakaz harmonijnego zagospodarowania,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i zespołów parkingów,
  - b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1 – 2,2,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 25%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne – 13 m,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 45°,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania, wg wskaźnika – 1 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub:
    - 2 miejsca na 10 łóżek,
    - 4 miejsca na 100 dzieci – dla żłobków i przedszkoli,
    - 2 miejsca na 100 uczniów – szkół podstawowych i średnich,
    - 20 miejsc na 100 uczniów – szkół wyższych i uczelni,
  - g) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
  - h) miejsca do parkowania realizowane jako:
    - terenowe o nawierzchni utwardzonej,
    - wbudowane,
  - i) nakaz realizacji miejsc postojowych dla rowerów (stojaki) – wg wskaźnika – 10 miejsc na 100 uczniów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia § 6;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystywanie do celów użytkowych lub infiltracje do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię cieplną – z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych/lokalnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. g,
  - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe itp.;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§ 20.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 88.07-U3, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren zabudowy usługowej,
  - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, garaże dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) elewacje budynków, eksponowane od strony dróg publicznych, o wysokich walorach architektonicznych,
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i wolnostojących garaży jednostanowiskowych,
  - c) nakaz harmonijnego zagospodarowania,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - e) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i zespołów parkingów;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1 – 2,4,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 5%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne – 13 m,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 45°,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania, wg wskaźnika – 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - g) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
  - h) miejsca do parkowania realizowane jako:
    - terenowe o nawierzchni utwardzonej,
    - wbudowane,
  - i) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w formie stojaków i parkingów rowerowych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu;

- a) obsługa komunikacyjna terenu z jezdni dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 88.07-KD(L)1 (ul. Żwirki i Wigury) i 88.07-KD(D)3 – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia § 6;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystywanie do celów użytkowych lub infiltracji do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię cieplną – z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych/lokalnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. g,
  - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.
- § 21.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 88.07-U4, ustala się:
- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: teren zabudowy usługowej,
  - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, drogi wewnętrzne, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) elewacje budynków, eksponowane od strony dróg publicznych, o wysokich walorach architektonicznych,
  - b) nakaz harmonijnego zagospodarowania,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - d) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych, w tym na terenach przyległych,
  - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i zespołów parkingów,
  - c) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1 – 3,0,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:
    - dla zabudowy usługowej – 15%,
    - dla zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej – 25%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych – 18 m,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 45°,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania, wg wskaźnika:
    - 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - g) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
  - h) miejsca do parkowania realizowane jako:
    - terenowe o nawierzchni utwardzonej,
    - wbudowane,
  - i) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w formie stojaków i parkingów rowerowych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia § 6;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystywanie do celów użytkowych lub infiltracje do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych/lokalnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. g,
  - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;

12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§ 22.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 88.07-U5, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren zabudowy usługowej,
  - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie jako istniejąca funkcja, drogi wewnętrzne, ogólnodostępne ciągi piesze, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) elewacje budynków, eksponowane od strony dróg publicznych, o wysokich walorach architektonicznych,
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) nakaz harmonijnego zagospodarowania,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - e) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych, w tym na terenach przyległych,
  - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i zespołów parkingów;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1 – 2,2,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 15%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne – 13 m,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 45°,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika – 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - g) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
  - h) miejsca do parkowania realizowane jako:
    - terenowe o nawierzchni utwardzonej,
    - wbudowane,
- i) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w formie stojaków i parkingów rowerowych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu;

- a) obsługa komunikacyjna terenu z jezdni drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 88.07-KD(L)1 (ul. Żwirki i Wigury) - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia § 6;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystywanie do celów użytkowych lub infiltracji do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych/lokalnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. g,
  - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową 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 88.07-U6, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: teren zabudowy usługowej,
  - b) dopuszczalne: zamieszkanie zbiorowe, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) elewacje budynków, eksponowane od strony dróg publicznych, o wysokich walorach architektonicznych,
  - b) nakaz harmonijnego zagospodarowania,
  - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej (w tym istniejących budowli – maszt radiowy), garaży, parkingów i zespołów parkingów,
  - b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla zamieszkania zbiorowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1 – 2,2,



- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 15%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne – 16 m, z wyłączeniem budowli niezbędnych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (np. maszty),
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 45°,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania - wg wskaźnika:
  - 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - 1 miejsce na 10 łóżek,
- g) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
- h) miejsca do parkowania realizowane jako:
  - terenowe o nawierzchni utwardzonej,
  - wbudowane,
- i) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w formie stojaków i parkingów rowerowych;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
    - a) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) obowiązują ustalenia § 6;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystywanie do celów użytkowych lub infiltracje do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) zaopatrzenie w energię cieplną – z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych/lokalnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. g,
    - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe itp.;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową 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 88.07-U7, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren zabudowy usługowej,

- b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) elewacje budynków, eksponowane od strony dróg publicznych, o wysokich walorach architektonicznych,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - c) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych, w tym na terenach przyległych,
  - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i zespołów parkingów,
  - c) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1 – 3,0,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 15%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne – 12 m, z wyłączeniem budowli niezbędnych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (np. maszty oświetleniowe, pylony będące nośnikami sztyldów, itp.), z zastrzeżeniem § 6,
  - d) minimalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 45°,
  - g) minimalna liczba miejsc do parkowania, wg wskaźnika:
    - 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- h) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
- i) miejsca do parkowania realizowane jako:
- terenowe o nawierzchni utwardzonej,
  - wbudowane,
- j) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w formie stojaków i parkingów rowerowych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) obowiązują ustalenia § 6;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystywanie do celów użytkowych lub infiltracje do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych/lokalnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. g,
  - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§ 25.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 88.07-U8, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: teren zabudowy usługowej,
  - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, zieleń urządzonej, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) elewacje budynków, eksponowane od strony dróg publicznych, o wysokich walorach architektonicznych,
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i wolnostojących garaży jednostanowiskowych,
  - c) nakaz harmonijnego zagospodarowania,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych na terenach przyległych,
  - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i zespołów parkingów;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1 – 3,0,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 15%,

- c) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne – 12 m, z wyłączeniem budowli niezbędnych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (np. maszty oświetleniowe, pylony będące nośnikami sztyldów, itp.), z zastrzeżeniem § 6,
- d) minimalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- f) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 15°,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania, wg wskaźnika – 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- h) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
- i) miejsca do parkowania realizowane jako:
  - terenowe o nawierzchni utwardzonej,
  - wbudowane,
- j) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w formie stojaków i parkingów rowerowych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia § 6;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystywanie do celów użytkowych lub infiltracje do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w energię cieplną – z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych/lokalnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. g,
  - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§ 26.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 88.07-U9, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren zabudowy usługowej,
  - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) elewacje budynków, eksponowane od strony dróg publicznych, o wysokich walorach architektonicznych,
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i wolnostojących garaży jednostanowiskowych,
  - c) nakaz harmonijnego zagospodarowania,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych na terenach przyległych,
  - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i zespołów parkingów;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,1 – 3,0,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 15%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne – 12 m, z wyłączeniem budowli niezbędnych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (np. maszty oświetleniowe, pylony będące nośnikami sztyldów), z zastrzeżeniem § 6,
  - d) minimalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 15°,
  - g) minimalna liczba miejsc do parkowania, wg wskaźnika – 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - h) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
  - i) miejsca do parkowania realizowane jako:
    - terenowe o nawierzchni utwardzonej,
    - wbudowane,
- j) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w formie stojaków i parkingów rowerowych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia § 6;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystywanie do celów użytkowych lub infiltracje do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci ciepłowniczej z urządzeń indywidualnych/lokalnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. g,
  - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§ 27.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 88.07-ZP1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: teren zieleni urządzonej,
  - b) dopuszczalne: terenowe urządzenia rekreacyjne dostosowane do potrzeb osób w różnym wieku, ścieżki spacerowe z towarzyszącymi elementami służącymi potrzebom rekreacji i wypoczynku (np. miejsca odpoczynku, oświetlenie), obiekty małej architektury, drogi rowerowe, drogi wewnętrzne, miejsca do parkowania, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) nakaz harmonijnego zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni terenu,
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania,
  - c) miejsca do parkowania realizowane jako terenowe o nawierzchni utwardzonej,
  - d) nakaz realizacji miejsc postojowych dla rowerów (stojaki) – wg wskaźnika – 2 miejsca na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia § 6;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż., stacje transformatorowe itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§ 28.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 88.07-KD(GP)1, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: teren komunikacji – droga publiczna – ulica główna ruchu przyspieszonego,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi – teren pod rozbudowę skrzyżowania;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – obowiązują ustalenia § 6;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji budowli przeznaczenia podstawowego – dopuszcza się terenowe miejsca do parkowania dla samochodów osobowych;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§ 29.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 88.07-KD(Z)1 (ul. Legionów), ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: teren komunikacji – droga publiczna – ulica zbiorcza (odcinek),
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny przekrój uliczny – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) minimum chodnik,
  - d) w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań – droga rowerowa;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia § 6;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§ 30.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 88.07-KD(L)1 (ul. Żwirki i Wigury), 88.07-KD(L)2 (ul. Lotników) i 88.07-KD(L)3, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – drogi publiczne – ulice lokalne,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – dopuszcza się lokalizację kiosków handlowych zintegrowanych z wiatami przystankowymi komunikacji publicznej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny przekrój uliczny – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) minimum chodnik,
  - d) miejsca do parkowania realizowane jako terenowe o nawierzchni utwardzonej,
  - e) w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań – droga rowerowa;



- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia § 6;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§ 31.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 88.07-KD(D)1, 88.07-KD(D)2 i 88.07-KD(D)3, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – drogi publiczne – ulice dojazdowe,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny przekrój uliczny – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) minimum chodnik,
  - d) miejsca do parkowania realizowane jako terenowe o nawierzchni utwardzonej;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązują ustalenia § 6;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§ 32.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 88.07-KDx1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren komunikacji – ogólnodostępny ciąg pieszo–jezdny,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz indywidualnych garaży wolnostojących;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój jednoprzestrzenny, zakończenie w formie placu do zawracania,
  - c) zakaz wyznaczania miejsc do parkowania;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – obowiązują ustalenia § 6;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których oblicza się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

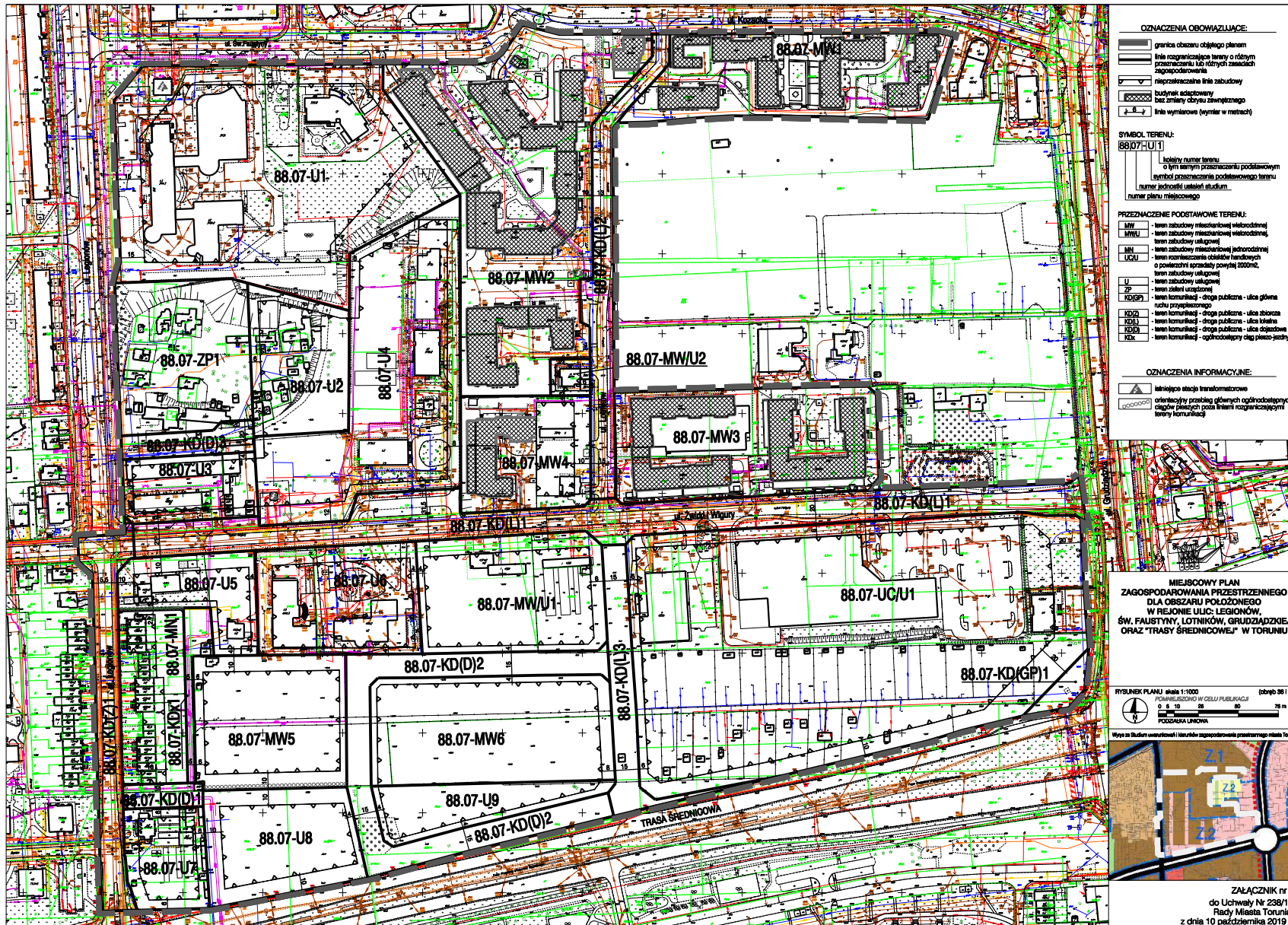
**§ 33.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

**§ 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  
Torunia

**Marcin Czyżniewski**



Załącznik nr 2 do uchwały nr 238/19  
Rady Miasta Torunia  
z dnia 10 października 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Legionów, Św. Faustyny, Lotników, Grudziądzkiej oraz „trasy średnicowej” w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z art. 17 pkt 14, przedstawia się listę nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia, wniesionych do projektu planu.

Rada Miasta Torunia przyjmuje następujący sposób rozpatrzenia uwag:

·Uwagi złożone podczas I wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu w okresie 27.12.2018 r. do 25.01.2019 r. oraz w ustawowym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projekt planu tj. do dnia 8.02.2019 r.:

**Pismo nr 1 – złożone przez: Polski Związek Działkowców  
Rodzinny Ogród Działkowy im. Elizy Orzeszkowej, Toruń**

**Uwaga nr 1.1** dotyczy terenów oznaczonych symbolami:

- 88.07-MW/U1, 88-07-MW/U2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
- 88.07-KD(D)2 – teren komunikacji – droga publiczna ulica dojazdowa.

Treść uwagi: wprowadzenie na terenach: 88.07-MW/U1, 88-07-MW/U2, 88.07-KD(D)2 (w miejscu istniejącego ROD im. Elizy Orzeszkowej) funkcji zieleni działkowej.

Uzasadniając uwagę Zarząd ROD podkreśla, że nie zgadza się na likwidację części istniejącego ROD im. Elizy Orzeszkowej, pozostałej po przekształceniu dużego terenu pod budowę Castoramy, gdyż jest to zadbane i dobrze funkcjonujący ogród. Wątpi również w słuszność lokalizacji budownictwa mieszkaniowego na terenie obecnego ROD, w sąsiedztwie emitującej dużą ilość spalin i szumów komunikacyjnych – trasy średnicowej oraz dużego masztu radiowo-telewizyjnego, gdzie silne nadajniki wysyłają miliony fal elektroenergetycznych. Ponadto przytacza historię powstania ogrodu sięgająca okresu międzywojennego.

**Uwaga nr 1.1 - nie została uwzględniona**

Uzasadnienie:

Na objętej uwagą części ROD im. Elizy Orzeszkowej obowiązują obecnie dwa plany miejscowe:

1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla „Kozackie Góry” w Toruniu (uchwała nr 681/01 Rady Miasta Torunia z dnia 18 stycznia 2001 r.) - ustalający dla części działki nr 691/3 obr.38 przeznaczenie podstawowe - mieszkalnictwo wielorodzinne oraz dopuszczający łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej (tereny: 18MN i 19MN), ponadto plan ustala teren komunikacji publicznej ulicę lokalną KL5 o szerokości 15m;

2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla drogi głównej – „trasy średnicowej”, na odcinku od ul. Grudziądzkiej do ul. Szosa Chełmińska w Toruniu (uchwała nr 1069/06 Rady Miasta Torunia z dnia 13 lipca 2006 r.) - ustalający dla części działek nr 695/2 i 691/3 obr.38 przeznaczenie podstawowe - usługi oraz przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa /.../ (S5-U2), ponadto plan ustalał na części terenu przebieg drogi publicznej ulicy lokalnej o szerokości 15 m (S5-KD(L)5),

Dla obszaru objętego uwagą projekt planu podtrzymuje ustalenia dotychczas obowiązujących planów w zakresie przeznaczenia terenów. Ustalając dla nich funkcje: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa oraz komunikacja publiczna. Powyższe przeznaczenie jest zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia”, według którego

teren objęty uwagą znajduje się w obszarze i jednostce strukturalnej: obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

Należy podkreślić, iż zgodnie z § 20 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustalenia planu miejscowego nie powinny naruszać ustaleń studium.

Odnosząc się do innych zarzutów przedstawianych w uwadze, wyjaśniam, że:

- dopuszczona ustaleniami planu funkcja mieszkaniowa nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Trasy Prezydenta Władysława Raczkiewicza, która może być źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz uciążliwości akustycznych. Tereny, na których może zgodnie z planem powstać zabudowa wielorodzinna są oddzielone od powyższej trasy pasem terenów o funkcji usługowej, a częściowo, od strony zachodniej, ekranem akustycznym, stąd też w mniejszym stopniu narażone będą na ww. uciążliwości.
- z opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania projektu planu na środowisko wynika, że istniejący w rejonie ROD nadajnik rozgłośni radiowej powoduje powstanie pola elektroenergetycznego, zawieszono na wysokości anten nadajnika, kilkadziesiąt metrów nad ziemią. Z tego powodu pola elektromagnetyczne nadajnika w wartościach ponadnormatywnych znajdują się na wysokości anteny, tj. około 50 m n.p.t.
- projekt planu uzyskał pozytywne opinie: Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Toruniu, Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska.

Wobec powyższych uwarunkowań, a także wymagań ładu przestrzennego, prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów oraz walorów ekonomicznych przestrzeni – zasadne jest utrzymanie określonego w projekcie planu przeznaczenia terenów.

Projekt planu nie wyklucza możliwości dalszego użytkowania ww. terenów w dotychczasowy sposób, tj. jako ogrody działkowe. Istniejący sposób użytkowania terenów objętych planem może być kontynuowany do czasu realizacji ustaleń planu, której ramy czasowe nie są określone.

Należy także nadmienić, iż w obszarze planu nastąpiły już przekształcenia ogrodów działkowych zgodnie z obowiązującym planem oraz planowane są inwestycje w zakresie budowy dróg publicznych ingerujące w istniejący kompleks ogrodów.

#### **Pismo 2 – złożone przez: Stowarzyszenie Rowerowy Toruń**

**Uwaga nr 2.1** dotyczy terenów oznaczonych symbolami: 88.07-MW/U1, 88.07-MW/U2, 88.07-MW/U3, 88.07-MW/U4 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej.

Treść uwagi: Składający wnoszą, o wprowadzenie stosownego zapisu dot. parametrów parkingowych obowiązujących dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z przyjętym przez Radę Miasta Torunia (uchwała nr 805/18 z dn. 25 stycznia 2018 r.) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, tj. 0,3 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie (zgodnie z Tabelą C.6.1.3-2 Normatyw Parkingowy – wskaźniki parkingowe dla rowerów – na terenach miejskich).

Składający uwagę podkreślają, że są to tereny niezabudowane, za wyjątkiem 88.07-MW/U3 (częściowo), przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi. W przypadku innej własności niż teren miejski dla powyższych terenów wnoszą o uzupełnienie planu o zapis: „obowiązek lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów w formie stojaków i parkingów rowerowych”.

#### **Uwaga nr 2.1 - nie została uwzględniona**

##### Uzasadnienie:

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia (uchwała nr 805/18 RMT z dnia 25 stycznia 2018 r.) w punkcie C.6.1.3. Polityka parkingowa ustalono w tabeli C.6.1.3-2 Normatyw Parkingowy – wskaźniki parkingowe dla rowerów – na terenach miejskich. Zgodnie z polityką parkingową określoną w studium: „Wskaźniki zawarte w tabeli powinny być uwzględniane przy zagospodarowaniu terenów miejskich finansowanych z budżetu gminy. Dla pozostałych inwestorów, wskaźniki powinny być zalecane do stosowania”.



Tereny będące przedmiotem uwagi przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub/i zabudowę usługową. Powyższe tereny stanowią własność prywatną lub są w użytkowaniu wieczystym podmiotów prywatnych, ponadto nie jest na nich planowana działalność podlegająca finansowaniu gminy.

Projekt planu nie nakłada obowiązku realizacji miejsc postojowych dla rowerów, jednocześnie nie wyklucza możliwości ich lokalizowania. Potrzeba realizacji miejsc postojowych dla rowerów, ich ilość oraz forma w jakiej zostaną zrealizowane wynikać będzie z rodzaju i charakteru funkcji jakie powstaną na poszczególnych terenach.

**Uwaga nr 2.2** dotyczy terenu oznaczonego symbolem: 88.07-UC/U1 – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, teren zabudowy usługowej.

**Treść uwagi:** Składający wnoszą, o uzupełnienie planu o zapis: „obowiązek lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów w formie stojaków i parkingów rowerowych”.

#### **Uwaga nr 2.2 - nie została uwzględniona**

##### Uzasadnienie:

Projekt planu nie nakłada obowiązku realizacji miejsc postojowych dla rowerów, ale też nie wyklucza lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie oznaczonym symbolem 88.07-UC/U1 – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, teren zabudowy usługowej. Zgodnie z definicją przeznaczenia podstawowego zawartą w §3.1 pkt 1 przedmiotowego projektu planu, pod pojęciem tym należy rozumieć przeznaczenie określone symbolem terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu. Powyższa definicja oznacza, że w ramach danego przeznaczenia terenu można realizować takie elementy zagospodarowania jak np.: miejsca gromadzenia odpadów stałych (śmietniki), dojścia, dojazdy czy też miejsca do parkowania, w tym przeznaczone dla postoju rowerów. Ewentualna lokalizacja miejsc postojowych dla rowerów, ich ilość oraz ich forma (stojaki, parkingi dla rowerów itp.) powinna zostać określona w projektach zagospodarowania terenu.

**Uwaga nr 2.3** dotyczy terenu oznaczonego symbolem 88.07-KD(G)1 - teren komunikacji – droga publiczna – ulica główna ruchu przyspieszonego.

**Treść uwagi:** Z uwagi na charakter skrzyżowania, składający pismo wnoszą, o uzupełnienie planu o zapis nakazujący wydzielenie z pasa drogowego chodnika oraz drogi rowerowej przy budowie prawoskrętu dla samochodów z ul. Grudziądzkiej w stronę Trasy Średnicowej Północnej.

#### **Uwaga nr 2.3 - nie została uwzględniona**

##### Uzasadnienie:

Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych – droga to budowla wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiąca całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym. Ustalona w projekcie planu klasyfikacja ulic jest podstawą do określenia m.in.: wymogów dla rozwiązań technicznych (parametrów geometrycznych i wyposażenia ulicy). Teren oznaczony symbolem 88.07-KD(GP)1 stanowi jedynie fragment drogi – przeznaczony pod rozbudowę skrzyżowania ulicy Grudziądzkiej i Trasy Prezydenta Władysława Raczkiewicza. Projekt planu nie rozstrzyga o rozwiązaniach drogowych jakie będą zastosowane dla przebudowywanego skrzyżowania, powyższe rozstrzygnięcia zapadną na etapie sporządzania projektu budowlanego drogi. Stąd też projekt planu nie może ustalać obowiązku realizacji poszczególnych elementów drogi na niewielkim fragmencie drogi jaki stanowi objęty granicami planu - teren 88.07-KD(GP)1. Ustalenia planu nie wykluczają możliwości realizacji wnioskowanych elementów drogi.

**Uwaga nr 2.4** dotyczy terenu oznaczonego symbolem: 88.07-KD(Z)1 (ul. Legionów) - teren komunikacji – droga publiczna – ulica zbiorcza.

**Treść uwagi:** Składający wnoszą o zmianę zapisu dot. zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: „w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań – droga rowerowa”, na zapis: „obowiązek realizacji infrastruktury rowerowej”, bądź „dopuszcza się elementy uspokojenia ruchu”.

#### **Uwaga nr 2.4 - nie została uwzględniona**

### Uzasadnienie:

Ustalona w projekcie planu klasyfikacja ulic jest podstawą do określenia m.in. wymogów dla rozwiązań technicznych (parametrów geometrycznych i wyposażenia ulicy). Zadaniem planu jest określenie zasad zagospodarowania, a nie szczegółów technicznych. Parametry i wyposażenie ulicy, zgodnie z klasą drogi – ulicy zbiorczej, w tym ewentualnie wprowadzenie elementów uspokojenia ruchu, określone zostanie szczegółowo na etapie projektu budowlanego drogi – zgodnie z przepisami odrębnymi. Użyty w § 29 pkt 6 lit. d zapis ma na celu zwrócenie uwagi na konieczność przeanalizowania na etapie sporządzania projektów budowlanych, dla przebudowy lub remontu przedmiotowej drogi, możliwości wprowadzenia drogi rowerowej. „Droga rowerowa” jest pojęciem zdefiniowanym w ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych. Pojęcie „infrastruktura rowerowa” nie jest zdefiniowane w prawie powszechnie obowiązującym. Zastosowanie powyższego określenia w prawie miejscowym mogłoby doprowadzić do wątpliwości interpretacyjnych w realizacji ustaleń planu.

Ustalenia planu nie wykluczają możliwości realizacji wnioskowanych elementów drogi.

Uwagi złożone podczas II wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu w okresie 8.04.2019 r. do 9.05.2019 r. oraz w ustawowym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projekt planu tj. do dnia 23.05.2019 r.:

#### **Pismo 1 – złożone przez: Castorama Polska Sp. z o.o., Warszawa**

**Uwaga nr 1** dotyczy terenu oznaczonego symbolem 88.07-UC/UI – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, teren zabudowy usługowej.

**Treść uwagi:** składający uwagę wnosi o wprowadzenie nakazu zieleni urządzonej przy parkingach lokalizowanych na powierzchni terenu, w tym drzew, w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 25 miejsc postojowych.

W uzasadnieniu składający uwagę podkreśla, iż parking w otoczeniu obiektu handlu wielkopowierzchniowego jest relatywnie niewielki w stosunku do potrzeb klientów, stąd też zastosowanie wskaźnika wielkości, w proponowanym projekcie planu, znacząco ograniczy strukturę i możliwość organizacji miejsc postojowych. Ponadto podkreśla, że realizowany projekt znajduje się w silnie zurbanizowanej części miasta i posiada niewielką powierzchnię w stosunku do funkcji, a bezpośrednie otoczenie parkingu stanowią tereny pracowniczych ogrodów działkowych, zlokalizowane wzdłuż nowo projektowanej ulicy Lotników, a także tereny zieleni izolacyjnej, które znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie Trasy Średnicowej i obiektu składającego uwagę. Zapewnia to niezbędny z punktu widzenia warunków przyrodniczych stopień nasycenia zielenią urządzoną, w tym drzewami i krzewami o zróżnicowanych gatunkach.

#### **Uwaga nr 1 - nie została uwzględniona**

### Uzasadnienie:

Projekt planu stanowi w części zmianę obowiązującego (na objętym uwagą terenie) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Żwirki i Wigury, ul. Grudziądzką, projektowaną trasą średnicową i projektowanym przedłużeniem w kierunku południowym ul. Lotników w Toruniu (uchwała nr 133/07 Rady Miasta Torunia z dnia 2 sierpnia 2007r.). Obowiązujący plan ustala dla przedmiotowego terenu przeznaczenie podstawowe – usługi. W projekcie planu objęty uwagą teren przeznaczono pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz usługi. Ustalenie w projekcie planu współczynnika ilości miejsc parkingowych dla jakich należy wprowadzić 1 drzewo miało wpłynąć na odbiór wizualny przestrzeni. Założeniem planistycznym była chęć uatrakcyjnienia dużej, eksponowanej przestrzeni centrum handlowego, mogącej stanowić przyjazną przestrzeń publiczną dla dzielnicy.

Dlatego przyjęty w planie wskaźnik drzew w stosunku do określonej ilości miejsc postojowych lokalizowanych przy parkingach terenowych należy traktować w aspekcie poprawy estetyki przestrzeni i kształtowania ładu publicznego. W związku z tym określenie omawianego wskaźnika na wnioskowanym poziomie – 1 drzewo na 25 miejsc postojowych – uniemożliwi kształtowanie przestrzeni parkingu centrum handlowego w sposób zgodny z intencją planu i zasadami ładu przestrzennego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 238/19  
Rady Miasta Torunia  
z dnia 10 października 2019 r.

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

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Legionów, Św. Faustyny, Lotników, Grudziądzkiej oraz „trasy średnicowej” w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na obszarze objętym planem obejmują:

a) budowę i przebudowę dróg publicznych wraz z uzbrojeniem podziemnym i urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z obsługą techniczną drogi:

- ulicy lokalnej oznaczonej w planie symbolem 88.07-KD(L)3 – przedłużenie ulicy Lotników,
- ulicy dojazdowej oznaczonej w planie symbolem 88.07-KD(D)1,
- ulicy dojazdowej oznaczonej w planie symbolem 88.07-KD(D)2,
- ulicy dojazdowej oznaczonej w planie symbolem 88.07-KD(D)3,

b) modernizację lub przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą techniczną dróg.

2. Sposób realizacji inwestycji

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

3. Zasady finansowania:

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