



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 4 lipca 2014 r.

Poz. 2057

UCHWAŁA Nr 788/14 RADY MIASTA TORUNIA

z dnia 26 czerwca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Popiela i Rusa w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.¹⁾) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.²⁾), po stwierdzeniu, że nie naruszone zostały ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” (uchwała Nr 1032/06 Rady Miasta Torunia z dnia 18 maja 2006r.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Popiela i Rusa w Toruniu, będący w części zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla drogi głównej „trasy średnicowej”, na odcinku od ul. Grudziądzkiej do ul. Szosa Chełmińska w Toruniu oraz części terenów przyległych (Uchwała Rady Miasta Torunia Nr 1069/06 z dnia 13 lipca 2006r. – Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. z 2006 r. Nr 124, poz. 1831) – zwany dalej planem.

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

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

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

§ 3.1. Ilekroć w dalszych przepisach 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, np. urządzenia techniczne takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, ogrodzenia, obiekty małej architektury, miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, dojścia, place pod śmietniki, zieleń urządzona itp., o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczone ustaleniami niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

- 4) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
 - a) poz. 1 – liczba – oznacza numer planu miejscowego,
 - b) poz. 2 – liczba – oznacza numer jednostki przestrzennej ustaleń studium,
 - c) poz. 3 – symbol literowy – oznacza symbol przeznaczenia podstawowego terenu,
 - d) poz. 4 – liczba – oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku lub w ustaleniach planu, na której mogą być realizowane ściany części naziemnych 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, wjazdy i zjazdy do i z garaży itp.;
- 6) budynkach adaptowanych bez zmiany obrysu zewnętrznego – należy przez to rozumieć zakaz zmiany obrysu zewnętrznego budynku. Zakaz nie dotyczy możliwości dociepleń budynków, dobudowy zewnętrznych schodów, pochylni, wind, balkonów i loggi oraz wiatrołapów i zadaszeń nad wejściami do budynków itp.;
- 7) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką (drzewa, krzewy) i niską (trawniki i kwietniki), ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie lub zielenią izolacyjną tworzącą barierę wizualną od strony dróg publicznych;
- 8) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas, o minimalnej szerokości określonej w ustaleniach niniejszej uchwały, zwartej zieleni wielopiętrowej z przewagą gatunków zimozielonych, oddzielającej – w tym także optycznie – tereny o różnym przeznaczeniu lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) ochronie istniejącej zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć obowiązek zachowania i wkomponowania istniejącego zadrzewienia w zagospodarowanie terenu, z dopuszczeniem wycinki drzew w przypadkach uzasadnionych zagrożeniem: bezpieczeństwa i mienia ludzi, konstrukcji istniejącej zabudowy, w tym infrastruktury technicznej oraz w przypadku nadmiernego zacienienia lokali mieszkalnych. Dopuszcza się wymianę gatunkową drzewostanu, w tym w szczególności topoli;
- 10) elementach wyposażenia parku – należy przez to rozumieć: urządzenia rekreacyjne dostosowane do potrzeb osób w różnym wieku (m.in. dzieci, osób starszych), ścieżki spacerowe z towarzyszącymi elementami służącymi potrzebom rekreacji i wypoczynku (np. miejsca odpoczynku, oświetlenie, tablice informacyjne itp.);
- 11) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;
- 12) harmonijnym zagospodarowaniu – należy przez to rozumieć wymóg realizacji elementów zagospodarowania działki budowlanej bądź terenu (np. obiektów małej architektury, sztyldów, tablic informacyjnych, ogrodzeń, oświetlenia itp.), charakteryzujących się wzajemnym stylistycznym dostosowaniem np. w zakresie kolorystyki i rodzaju zastosowanych materiałów;
- 13) 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;
- 14) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośniki informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami. Pojęcie to dotyczy również: banerów, transparentów, flag i plansz reklamowych, w formie reklam w oknach, na oknach, na drzwiach, na ogrodzeniach i jako reklam remontowych. Pojęcie to nie obejmuje znaków określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 15) sztyldzie – należy przez to rozumieć element informacyjny na elewacji budynku lub w formie wolnostojącej o maksymalnej powierzchni określonej w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, określający nazwę jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzibę lub miejsce wykonywania czynności, godziny działalności itp., odnoszący się wyłącznie do przedmiotu lub podmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub na danej nieruchomości;
- 16) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji gminnej, porządkowej (np. regulamin korzystania z placu zabaw), przyrodniczej itp.;
- 17) działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych na terenach przyległych – należy przez to rozumieć usługi o uciążliwym charakterze, których prowadzenie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak np.: nadmierny ruch lub postój pojazdów

utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki przed budynkami mieszkalnymi) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie dużych ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.;

- 18) minimalnej liczbie miejsc do parkowania – należy przez to rozumieć obowiązek realizacji minimalnej ilości miejsc postojowych, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku realizacji obiektów z jego zakresu), obliczonej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika;
- 19) 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.;
- 20) 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;
- 21) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć uzbrojenie techniczne, niezwiązane bezpośrednio z obsługą terenu o określonym przeznaczeniu, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne wraz z obiektami budowlanymi im towarzyszącymi;
- 22) 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.;
- 23) awaryjnej obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć możliwość dojazdu samochodów służb awaryjnych bądź technicznych (np. karetek pogotowia, straży pożarnej, pojazdów obsługi technicznej i eksploatacyjnej infrastruktury technicznej itp.);
- 24) funkcji mieszkaniowej integralnie związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny właściciela podmiotu gospodarczego wbudowany w budynek, w którym ta działalność jest prowadzona;
- 25) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć możliwość zmiany wewnętrznego układu funkcjonalnego w dostosowaniu do funkcji określonej w ustaleniach planu, bez rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku.

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. Ustala się następujące symbole literowe określające w planie podstawowe przeznaczenia terenów:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) U/KS – tereny zabudowy usługowej z zabudową obsługi komunikacyjnej;
- 5) US/ZP – tereny rekreacji i sportu w zieleni urządzonej;
- 6) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 7) KD(GP) – tereny komunikacji – publiczna droga główna ruchu przyspieszonego;
- 8) KD(Z) – tereny komunikacji – publiczna droga zbiorcza;
- 9) KD(D) – tereny komunikacji – publiczna droga dojazdowa;
- 10) KDx – tereny komunikacji – ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny;
- 11) Kx – tereny komunikacji – ogólnodostępny ciąg pieszy;
- 12) KS – tereny obsługi komunikacji – parking dla samochodów osobowych.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 5. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 79.07-MW1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) dopuszczalne – infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) dla potrzeb obiektów budowlanych infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek w wielkości i układzie gwarantującym właściwe warunki ich użytkowania,
 - c) nakaz harmonijnego zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej,
 - b) 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:
- a) zakaz grodzenia, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się grodzenie na granicy z cmentarzem oraz terenami oznaczonymi symbolami: 79.07-U/KS1 i 79.07-MW6,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) od strony cmentarza nakaz zastosowania ogrodzenia o wysokości minimum 1,50 m wykonanego z materiału trwałego, dopuszcza się zastosowanie ogrodzenia pełnego,
 - e) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - f) dopuszcza się lokalizację szyldów o max powierzchni 2 m²/1 budynek oraz tablic informacyjnych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - b) nakaz zachowania min. 50% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla nowej zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - dla istniejącej zabudowy – budynki adaptowane bez zmiany obrysu zewnętrznego – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) zakaz nadbudowy istniejących budynków,
 - f) nachylenie połaci dachowych – nie występuje potrzeba określania,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie występuje potrzeba określania,
 - i) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami: 79.07-MW1, 79.07-MW2, 79.07-MW3, 79.07-MW4 i 79.07-MW5:
 - w liniach rozgraniczających dróg publicznych w formie parkingów terenowych w miejscach istniejących miejsc do parkowania oraz nowych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w przypadkach pozytywnych wyników analizy bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - w miejscu dopuszczalnej lokalizacji nowych miejsc do parkowania (powyżej 4 stanowisk) dla samochodów osobowych w granicach terenu oznaczonego symbolem 79.07-MW2,
 - na terenie parkingu oznaczonego symbolem 79.07-KS1,
 - w miejscu dopuszczalnej lokalizacji nowych miejsc do parkowania (powyżej 4 stanowisk) dla samochodów osobowych w granicach terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(GP)1,
 - jako istniejące (na powierzchni terenu) oraz nowo projektowane (w podziemnym, zamkniętym garażu wielostanowiskowym) miejsca do parkowania, zlokalizowane w granicach terenu oznaczonego symbolem 79.07-US/ZP1;
- 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 symbolem 79.07-KD(D)1 (ulice: Rusa i Popiela),
 - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, np. maszty, anteny itp.,
 - c) wyznacza się strefę sanitarną cmentarza o szerokości 50m od jego granic (R=50m), zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której obowiązują zakazy określone w przepisach szczególnych dotyczących cmentarzy;

- 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych (niewymagających podczyszczenia),
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) nakaz realizacji infrastruktury technicznej (nowej i przebudowywanej) jako podziemnej z wyłączeniem elementów związanych z obsługą sieci lub 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%.

§ 6. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 79.07-MW2, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) dopuszczalne – infrastruktura techniczna, a dla działek nr 732/4, 731/4 i 736/5, położonych przy ul. Czecha 20a – zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku na zamknięty garaż wielostanowiskowy z dopuszczeniem jego wymiany lub rozbudowy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) w przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku zlokalizowanego na działkach nr działek nr 732/4, 731/4 i 736/5, położonych przy ul. Czecha 20a – nakaz poprawy estetyki wyglądu zewnętrznego elewacji, zwłaszcza od strony ul. Czecha,
 - c) dla potrzeb obiektów budowlanych infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek w wielkości i układzie gwarantującym właściwe warunki ich użytkowania,
 - d) nakaz harmonijnego zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wzdłuż granicy obszaru wskazanego na rysunku planu jako dopuszczalna lokalizacja nowych miejsc do parkowania (powyżej 4 stanowisk) dla samochodów osobowych, nakaz wprowadzenia wielopiętrowej zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4 m,
 - 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:
- a) zakaz grodzenia, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się grodzenie terenu oznaczonego symbolem 79.07-MW2 na granicy z terenami oznaczonymi symbolami: 79.07-US/ZP1, 79.07-MN2 i 79.07-MN6,
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - d) dopuszcza się lokalizację szyldów o max powierzchni 2 m²/1 budynek oraz tablic informacyjnych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - b) nakaz zachowania min. 35 % powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem lit. l,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – nie występuje potrzeba określania, z zastrzeżeniem lit. l,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla nowej zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. l,
 - dla istniejącej zabudowy – budynki adaptowane bez zmiany obrysu zewnętrznego – zgodnie z rysunkiem planu,

- e) zakaz nadbudowy istniejących budynków,
- f) nachylenie połaci dachowych – nie występuje potrzeba określania, z zastrzeżeniem lit. l,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy - nie występuje potrzeba określania,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie występuje potrzeba określania,
- i) dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MW2 dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w zamkniętym garażu wielostanowiskowym, o którym mowa w pkt 1 lit. b,
- j) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami: 79.07-MW1, 79.07-MW2, 79.07-MW3, 79.07-MW4 i 79.07-MW5:
 - w liniach rozgraniczających dróg publicznych w formie parkingów terenowych w miejscach istniejących miejsc do parkowania oraz nowych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w przypadkach pozytywnych wyników analizy bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - w miejscu dopuszczalnej lokalizacji nowych miejsc do parkowania (powyżej 4 stanowisk) dla samochodów osobowych w granicach terenu oznaczonego symbolem 79.07-MW2,
 - na terenie parkingu oznaczonego symbolem 79.07-KS1,
 - w miejscu dopuszczalnej lokalizacji nowych miejsc do parkowania (powyżej 4 stanowisk) dla samochodów osobowych w granicach terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(GP)1,
 - jako istniejące (na powierzchni terenu) oraz nowo projektowane (w podziemnym, zamkniętym garażu wielostanowiskowym) miejsca do parkowania, zlokalizowane w granicach terenu oznaczonego symbolem 79.07-US/ZP1,
- k) dla realizowanych miejsc do parkowania (powyżej 4 stanowisk) dla samochodów osobowych w granicach terenu oznaczonego symbolem 79.07-MW2 ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni wysokiej z zachowaniem minimalnego wskaźnika 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania,
- l) dla zabudowy na działkach nr 732/4, 731/4 i 736/5, położonych przy ul. Czecha 20a:
 - nakaz zachowania min. 20% powierzchni działek nr 732/4, 731/4 i 736/5 jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem sytuowania budynku na granicy działki,
 - rozbudowywany lub nowy budynek realizowany jako dobudowany do istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m ponad poziom terenu,
 - maksymalne nachylenie połaci dachowych – 10°;
- 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,
 - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, np. maszty, anteny itp.;
- 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych (niewymagających podczyszczenia),
 - c) zaopatrzenie w energię cieplną – z sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) nakaz realizacji infrastruktury technicznej (nowej i przebudowywanej) jako podziemnej z wyłączeniem elementów związanych z obsługą sieci lub 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%.

§ 7. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 79.07-MW3, 79.07-MW4 i 79.07-MW5, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) dopuszczalne – infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) dla potrzeb obiektów budowlanych infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek w wielkości i układzie gwarantującym właściwe warunki ich użytkowania,
 - c) nakaz harmonijnego zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MW4 dodatkowo obowiązek wprowadzenia wielopiętrowej zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3m od strony południowej, wzdłuż granicy z terenami oznaczonymi symbolami: 79.07-U1 i 79.07-KD(GP)1,
 - 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:
 - a) zakaz grodzenia, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się grodzenie terenu oznaczonego symbolem 79.07-MW4 na granicy z terenami oznaczonymi symbolami: 79.07-KS1, 79.07-KD(GP)1 i 79.07-U1,
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - d) dopuszcza się lokalizację szyldów o max powierzchni 2 m²/1 budynek oraz tablic informacyjnych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - b) dla terenów: 79.07-MW3 i 79.07-MW4 nakaz zachowania min. 35% powierzchni każdego terenu jako biologicznie czynnej,
 - c) dla terenu 79.07-MW5 nakaz zachowania min. 25% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla nowej zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - dla istniejącej zabudowy – budynki adaptowane bez zmiany obrysu zewnętrznego – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) zakaz nadbudowy istniejących budynków,
 - g) nachylenie połaci dachowych – nie występuje potrzeba określania,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie występuje potrzeba określania,
 - j) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami: 79.07-MW1, 79.07-MW2, 79.07-MW3, 79.07-MW4, 79.07-MW5:
 - w liniach rozgraniczających dróg publicznych w formie parkingów terenowych w miejscach istniejących miejsc do parkowania oraz nowych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w przypadkach pozytywnych wyników analizy bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - w miejscu dopuszczalnej lokalizacji nowych miejsc do parkowania (powyżej 4 stanowisk) dla samochodów osobowych w granicach terenu oznaczonego symbolem 79.07-MW2,
 - na terenie parkingu oznaczonego symbolem 79.07-KS1,
 - w miejscu dopuszczalnej lokalizacji nowych miejsc do parkowania (powyżej 4 stanowisk) dla samochodów osobowych w granicach terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(GP)1,
 - jako istniejące (na powierzchni terenu) oraz nowo projektowane (w podziemnym, zamkniętym garażu wielostanowiskowym) miejsca do parkowania, zlokalizowane w granicach terenu oznaczonego symbolem 79.07-US/ZP1;

- 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 z jezdni dróg publicznych oznaczonych symbolami: 79.07-KD(D)1 (ulice: Rusa i Popiela) oraz 79.07-KD(D)3 (ul. Lecha), z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dla terenu 79.07-MW3 dopuszcza się obsługę z ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 79.07-KDx3 (ul. Dąbrówki) oraz awaryjną obsługę z ogólnodostępnego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 79.07-Kx2,
 - c) dla terenu 79.07-MW4 i 79.07-MW5 dopuszcza się obsługę z ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 79.07-KDx4,
 - d) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, np. maszty, anteny itp.;
- 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych (niewymagających podczyszczenia),
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) nakaz realizacji infrastruktury technicznej (nowej i przebudowywanej) jako podziemnej z wyłączeniem elementów związanych z obsługą sieci lub 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%.

§ 8. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 79.07-MW6, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) dopuszczalne – infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) dla potrzeb obiektów budowlanych infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek w wielkości i układzie gwarantującym właściwe warunki ich użytkowania,
 - c) nakaz harmonijnego zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej,
 - b) 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:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację szyldów o max powierzchni 2 m²/1 budynek oraz tablic informacyjnych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - b) nakaz zachowania min. 25% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – nie występuje potrzeba określania,

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla nowej zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - dla istniejącej zabudowy – budynki adaptowane bez zmiany obrysu zewnętrznego – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) zakaz nadbudowy istniejących budynków,
- f) nachylenie połaci dachowych – nie występuje potrzeba określania,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy - nie występuje potrzeba określania,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika: 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem:
 - miejsca do parkowania realizowane jako parking terenowy i/lub w najniższej lub podziemnej kondygnacji budynku mieszkalnego,
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania łącznie dla obsługi terenów oznaczonych symbolami: 79.07-MW6 i 79.07-U/KS1;
- 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 symbolem 79.07-KD(D)1 (ulica Popiela), z ulicy Wybickiego, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się awaryjną obsługę komunikacyjną terenu z ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 79.07-KDx4,
 - c) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, np. maszty, anteny itp.;
- 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych (niewymagających podczyszczenia),
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz – z istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) nakaz realizacji infrastruktury technicznej (nowej i przebudowywanej) jako podziemnej z wyłączeniem elementów związanych z obsługą sieci lub 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%.

§ 9. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 79.07-MN1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej,
 - b) 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) na każdej z działek budowlanych dopuszcza się lokalizację jednego budynku wolnostojącego o funkcji garażowej, gospodarczej lub garażowo-gospodarczej o max powierzchni zabudowy 30 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych na terenach przyległych,

- b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 drogi publicznej oznaczonej symbolem KD(D)1 (ul. Rusa) oraz od terenów oznaczonych symbolami: 79.07-Kx1 i 79.07-KDx1,
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację szyldów o max powierzchni 1 m²/1 budynek oraz tablic informacyjnych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - b) nakaz zachowania min. 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 8 m ponad poziom terenu,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4 m ponad poziom terenu,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy i nieprzekraczalna linia zabudowy garażowej, gospodarczej lub garażowo-gospodarczej – zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem sytuowania budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego na granicy działki,
 - e) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 10°,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
 - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - 1,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - h) miejsca do parkowania realizowane jako:
 - odkryte terenowe miejsca postojowe,
 - garaż wbudowany w budynek mieszkalny,
 - garaż wolnostojący lub garaż zintegrowany z budynkiem gospodarczym;
- 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 symbolem 79.07-KD(D)1 (ul. Rusa),
 - z ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 79.07-KDx1,
 - dopuszcza się awaryjną obsługę z ogólnodostępnego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 79.07-Kx1,
 - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, np. maszty, anteny itp.;
- 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych (niewymagających podczyszczenia),
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii bezemisyjnych lub o małej emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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%.

§ 10. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 79.07-MN2, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej,
 - b) 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) na każdej z działek budowlanych dopuszcza się lokalizację jednego budynku wolnostojącego o funkcji garażowej, gospodarczej lub garażowo-gospodarczej o max powierzchni zabudowy 30 m², z zastrzeżeniem: na nieruchomościach położonych przy ul. Czecha 12, 14, 16, 18 dopuszcza się lokalizację jednego budynku wolnostojącego o funkcji gospodarczej o max powierzchni zabudowy 30 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych na terenach przyległych,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 drogi publicznej oznaczonej symbolem KD(D)2 (ul. Czecha),
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację szyldów o max powierzchni 1 m²/1 budynek oraz tablic informacyjnych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - b) nakaz zachowania min. 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem: dla działek, na których – w pierzei ulicy Czecha – zlokalizowane są istniejące garaże – nie występuje potrzeba określania,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 8 m ponad poziom terenu,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4 m ponad poziom terenu, z zakazem nadbudowy istniejących, w pierzei ulicy Czecha, budynków garażowych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy i nieprzekraczalna linia zabudowy garażowej, gospodarczej lub garażowo-gospodarczej – zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem sytuowania budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego na granicy działki,
 - e) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 10°,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
 - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - 1,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - h) miejsca do parkowania realizowane jako:
 - adaptacja garaży istniejących w pierzei ulicy Czecha,
 - odkryte terenowe miejsca postojowe,
 - garaż wbudowany w budynku mieszkalnym,
 - garaż wolnostojący lub garaż zintegrowany z budynkiem gospodarczym;
- 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 symbolem 79.07-KD(D)2 (ul. Czecha),

- z ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 79.07-KDx1,
 - dopuszcza się awaryjną obsługę z ogólnodostępnego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 79.07-Kx1,
- b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, np. maszty, anteny itp.;
- 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych (niewymagających podczyszczenia),
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii bezemisyjnych lub o małej emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 79.07-MN3, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej,
 - b) 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) na każdej z działek budowlanych dopuszcza się lokalizację jednego budynku wolnostojącego o funkcji garażowej, gospodarczej lub garażowo-gospodarczej o max powierzchni zabudowy 30 m², z zastrzeżeniem: na nieruchomościach położonych przy ul. Czecha 11, 13, 15, 17 dopuszcza się lokalizację jednego budynku wolnostojącego o funkcji gospodarczej o max powierzchni zabudowy 30 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych na terenach przyległych,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 drogi publicznej oznaczonej symbolem KD(D)2 (ul. Czecha),
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację szyldów o max. powierzchni 1 m²/1 budynek oraz tablic informacyjnych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - b) nakaz zachowania min. 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem: dla działek, na których – w pierzei ulicy Czecha – zlokalizowane są istniejące garaże – nie występuje potrzeba określania,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 8 m ponad poziom terenu,

- dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4 m ponad poziom terenu, z zakazem nadbudowy istniejących, w pierzei ulicy Czecha, budynków garażowych,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy i nieprzekraczalna linia zabudowy garażowej, gospodarczej lub garażowo-gospodarczej – zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem sytuowania budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego na granicy działki,
- e) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 10°,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
- g) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu a nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem wyłącznie ich remontów,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
 - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - 1,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- i) miejsca do parkowania realizowane jako:
 - adaptacja garaży istniejących w pierzei ulicy Czecha,
 - odkryte terenowe miejsca postojowe,
 - garaż wbudowany w budynku mieszkalnym,
 - garaż wolnostojący lub garaż zintegrowany z budynkiem gospodarczym;
- 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 z jezdni drogi publicznej oznaczonej symbolem 79.07-KD(D)2 (ul. Czecha) oraz ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 79.07-KDx2,
 - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, np. maszty, anteny itp.;
- 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych (niewymagających podczyszczenia),
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii bezemisyjnych lub o małej emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 79.07-MN4, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej,
 - b) dopuszczalne – istniejący obiekt handlowy zlokalizowany na nieruchomości przy ul. Lecha 2, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a i pkt 6 lit. g,
 - 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) na każdej z działek budowlanych dopuszcza się lokalizację jednego budynku wolnostojącego o funkcji garażowej, gospodarczej lub garażowo-gospodarczej o max powierzchni zabudowy 30 m²;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych na terenach przyległych,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 drogi publicznej oznaczonej symbolem KD(D)3 (ul. Lecha),
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację szyldów o max powierzchni 1 m²/1 budynek oraz tablic informacyjnych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - b) nakaz zachowania min. 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 8 m ponad poziom terenu,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4 m ponad poziom terenu,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy i nieprzekraczalna linia zabudowy garażowej, gospodarczej lub garażowo-gospodarczej – zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem sytuowania budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego na granicy działki,
 - e) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 10°,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - nie występuje potrzeba określania,
 - g) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu a nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem wyłącznie ich remontów,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
 - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - 1,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - i) miejsca do parkowania realizowane jako:
 - odkryte terenowe miejsca postojowe,
 - garaż wolnostojący lub garaż zintegrowany z budynkiem gospodarczym;
- 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 z jezdni drogi publicznej oznaczonej symbolem 79.07-KD(D)3 (ul. Lecha) oraz ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 79.07-KDx2,
 - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, np. maszty, anteny itp.;
- 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych (niewymagających podczyszczenia),
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii bezemisyjnych lub o małej emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 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 terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 79.07-MN5, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej,
 - b) zakaz zmiany sposobu użytkowania garaży i budynków gospodarczych na funkcje mieszkaniowe, usługowe i handlowe, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. c tiret drugie;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych na terenach przyległych,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 ul. Legionów oraz ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 79.07-KDx3 (ul. Dąbrówki) oraz ogólnodostępnego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 79.07-Kx2,
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację szyldów o max powierzchni 1 m²/1 budynek oraz tablic informacyjnych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - b) nakaz zachowania min. 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem: dla działek, na których – w pierzei ulicy Legionów – zlokalizowane są istniejące garaże – nie występuje potrzeba określania,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m ponad poziom terenu,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4 m ponad poziom terenu, z zakazem nadbudowy istniejących, w pierzei ulicy Legionów, budynków garażowych, z zastrzeżeniem: zakaz nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków garażowych nie dotyczy obiektów, dla których w dniu podjęcia niniejszej uchwały obowiązuje prawomocna decyzja administracyjna (o warunkach zabudowy),
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 10°,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - nie występuje potrzeba określania,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
 - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - 1,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - h) miejsca do parkowania realizowane jako:
 - adaptacja garaży istniejących w pierzei ulicy Legionów,
 - odkryte terenowe miejsca postojowe,
 - garaż wbudowany lub dobudowany w/do budynku mieszkalnego;
- 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 ul. Legionów,
 - ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 79.07-KDx3 (ul. Dąbrówki),
 - dopuszcza się awaryjną obsługę z ciągu pieszego oznaczonego symbolem 79.07-Kx2,

- b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, np. maszty, anteny itp.;
- 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączenie), zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych (niewymagających podczyszczenia),
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii bezemisyjnych lub o małej emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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. 6 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 14. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 79.07-MN6, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się podział terenu na max 2 działki budowlane;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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,
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację szyldów o max powierzchni 1 m²/1 budynek oraz tablic informacyjnych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 20°,
 - c) w przypadku lokalizowania budynku jednorodzinnego w formie wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej, ustala się:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 8 m ponad poziomem terenu,
 - minimalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - min. 25 % powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika: 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny, 1,5 miejsca/ 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - miejsca do parkowania realizowane jako parking terenowy i/lub garaż zintegrowany z budynkiem mieszkalnym,
 - d) w przypadku lokalizowania budynku wielorodzinnego, ustala się:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 8 m ponad poziomem terenu,
 - minimalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,

- min. 25% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy - nie występuje potrzeba określania,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika: 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - miejsca do parkowania realizowane jako parking podziemny;
- 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 symbolem 79.07-KD(D)2 (ul. Czecha),
 - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, np. maszty, anteny itp.;
- 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych (niewymagających podczyszczenia),
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii bezemisyjnych lub o małej emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 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 79.07-U1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: tereny zabudowy usługowej z zakresu: administracji, oświaty, handlu detalicznego, gastronomii, kultury, innych usług dla ludności (np. poradnie medyczne) itp.,
 - b) dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością gospodarczą, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) elewacje projektowanych budynków, eksponowane od strony dróg publicznych, o wysokich walorach architektonicznych,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) nakaz harmonijnego zagospodarowania;
- 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;
- 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 urządzeń reklamowych,

- c) dopuszcza się lokalizację na każdej z działek budowlanych sztyldów o max łącznej powierzchni 1,5 m² dla każdej działalności prowadzonej na przedmiotowym terenie oraz tablic informacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,
 - d) zakaz lokalizacji zaplecza dostawczego i gospodarczego od strony terenów oznaczonych symbolami: 79.07-KD(GP)1 i 79.07-KDx4;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczona funkcja mieszkaniowa wyłącznie jako funkcja realizowana w oparciu o prawomocne, w dniu podjęcia niniejszej uchwały, decyzje administracyjne,
 - b) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie występuje potrzeba określania,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m ponad poziom terenu,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 45°,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
 - 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - dopuszcza się lokalizowanie miejsc do parkowania w miejscu dopuszczalnej lokalizacji nowych miejsc do parkowania (powyżej 4 stanowisk) dla samochodów osobowych w granicach terenu 79.07-KD(GP)1,
 - i) miejsca do parkowania realizowane jako parking terenowy;
- 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 ul. Wybickiego oraz poprzez ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 79.07-KDx4,
 - b) w przypadku lokalizacji miejsc do parkowania (powyżej 4 stanowisk) dla samochodów osobowych na terenie oznaczonym symbolem 79.07-KD(GP)1, w miejscu oznaczonym – na rysunku plan – jako dopuszczalna lokalizacja nowych miejsc do parkowania (powyżej 4 stanowisk) dla samochodów osobowych na terenach komunikacji, dopuszcza się ich obsługę komunikacyjną z ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 79.07-KDx4 poprzez teren 79.07-U1,
 - c) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, np. maszty, anteny itp.;
- 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych (niewymagających podczyszczenia),
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń lokalnych przy zastosowaniu paliw i technologii bezemisyjnych lub o małej emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 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 79.07-U2, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy usługowej z zakresu: administracji, handlu detalicznego, gastronomii, kultury, innych usług dla ludności (np. salon kosmetyczny, salon odnowy biologicznej, salon fryzjerski itp.),
 - b) dopuszczalne – 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;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych na terenach przyległych,
 - b) zakaz lokalizacji zaplecza dostawczego i gospodarczego od strony terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(D)3 (ul. Lecha),
 - 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:
 - a) zakaz grodzenia terenu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się ogrodzenie na granicy z terenem oznaczonym symbolem 79.07-U3,
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - d) dopuszcza się lokalizację szyldów o max. łącznej powierzchni 3 m² oraz tablic informacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie występuje potrzeba określania,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m ponad poziom terenu,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 25°,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika – 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - h) miejsca do parkowania realizowane jako parking terenowy;
- 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 symbolem 79.07-KD(D)3 (ulica: Lecha) oraz ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 79.07-KDx3 (ulica: Dąbrówki),
 - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, np. maszty, anteny itp.;
- 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych (niewymagających podczyszczenia),
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń lokalnych przy zastosowaniu paliw i technologii bezemisyjnych lub o małej emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 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 79.07-U3, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy usługowej z zakresu: administracji, oświaty, handlu detalicznego, gastronomii, kultury, innych usług dla ludności (np. poradnie medyczne) itp.,
 - b) dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wyłącznie jako funkcja istniejącą, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) elewacje projektowanych budynków, eksponowane od strony dróg publicznych, o wysokich walorach architektonicznych,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych, w tym również na terenach przyległych,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniami 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:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych,
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację szyldów o max powierzchni 1 m²/1 budynek oraz tablic informacyjnych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - b) nakaz zachowania min. 30 % powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem dla działek nr 620 i 618, położonych przy ul. Żwirki i Wigury 70 min. 15% powierzchni nieruchomości jako biologicznie czynnej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m ponad poziom terenu, z zastrzeżeniem: dla działek nr 620 i 618, położonych przy ul. Żwirki i Wigury 70 możliwość dobudowy budynku o 1 kondygnacji nadziemnej, lecz nie więcej niż 5 m ponad poziom terenu,
 - e) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 10°,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - nie występuje potrzeba określania,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
 - 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - h) miejsca do parkowania realizowane jako:
 - odkryte terenowe miejsca postojowe,
 - garaż wbudowany w budynek;
- 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,
 - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, np. maszty, anteny itp.;

- 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych (niewymagających podczyszczania),
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii bezemisyjnych lub o małej emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 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 79.07-U/KS1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy usługowej (administracyjno-biurowej i handlowej), z zastrzeżeniem pkt 9 lit. c, z zabudową obsługi komunikacyjnej wyłącznie w formie wielostanowiskowych garaży dla samochodów osobowych,
 - b) dopuszczalne – infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) elewacje projektowanych budynków, eksponowane od strony dróg publicznych, o wysokich walorach architektonicznych,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) 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:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) od strony cmentarza nakaz zastosowania ogrodzenia o wysokości minimum 1,50 m wykonanego z materiału trwałego, dopuszcza się zastosowanie ogrodzenia pełnego,
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - d) dopuszcza się lokalizację 4 szyldów o max powierzchni 1,5 m²/każdy oraz tablic informacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - b) nakaz zachowania min. 15% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla nowej zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - dla istniejącej zabudowy – budynki adaptowane bez zmiany obrysu zewnętrznego – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) zakaz nadbudowy istniejących budynków,
 - e) maksymalne nachylenie połąci dachowych – 10°,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika – 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem:
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania łącznie dla obsługi terenów oznaczonych symbolami: 79.07-U/KS1 oraz 79.07-MW6,
 - miejsca do parkowania realizowane jako: parking terenowy, garaże w kondygnacji podziemnej budynku i/lub jako garaż wolnostojący wielostanowiskowy;

- 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 ulicy Wybickiego,
 - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, np. maszty, anteny itp.,
 - c) wyznacza się strefę sanitarną od cmentarza o szerokości 50m od jego granic ($R=50m$), zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której obowiązują zakazy określone w przepisach szczególnych dotyczących cmentarzy;
- 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych (niewymagających podczyszczenia),
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń lokalnych przy zastosowaniu paliw i technologii bezemisyjnych lub o małej emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejących sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 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 79.07-US/ZP1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – tereny rekreacji i sportu w zieleni urządzonej,
 - b) dopuszczalne – podziemny, zamknięty garaż wielostanowiskowy, infrastruktura techniczna,
 - c) na powierzchni terenu dopuszcza się wyłącznie miejsca do parkowania jako istniejącą formę zagospodarowania terenu, bez zwiększania ich ilości;
- 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 – 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:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy z wyłączeniem podziemnego garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w pkt 1 lit. b – urządzenia rekreacji i sportu mogą być realizowane wyłącznie przy wykorzystaniu budowli, obiektów małej architektury i urządzeń terenowych,
 - c) nakaz zachowania min. 30% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - nie występuje potrzeba określania,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie występuje potrzeba określania;

- 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 symbolem 79.07-KD(D)1 (ul. Rusa),
 - dopuszcza się awaryjną obsługę z ogólnodostępnego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 79.07-Kx1,
 - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, np. maszty, anteny itp.;
- 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 ciepłą z sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 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 terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 79.07-ZP1, 79.07-ZP2, 79.07-ZP3 i 79.07-ZP4, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – tereny zieleni urządzonej,
 - b) dopuszczalne – infrastruktura techniczna, a dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-ZP4 dodatkowo – wiatra przystanku autobusowego wraz z zintegrowanym kioskiem handlowym i budką telefoniczną (1 kiosk na 1 wiatę);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem: zakaz nie dotyczy lokalizacji wiaty przystanku autobusowego wraz z zintegrowanym kioskiem handlowym i budką telefoniczną,
 - b) dla potrzeb obiektów budowlanych infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek w wielkości i układzie gwarantującym właściwe warunki ich użytkowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – 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:
 - a) zakaz grodzienia, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się grodzienie:
 - terenu oznaczonego symbolem 79.07-ZP1 na granicy z terenem oznaczonym symbolem 79.07-MN1,
 - terenu oznaczonego symbolem 79.07-ZP2 na granicy z terenem oznaczonym symbolem 79.07-MN2,
 - terenu oznaczonego symbolem 79.07-ZP3 na granicy z terenem oznaczonym symbolem 79.07-MN3,
 - terenu oznaczonego symbolem 79.07-ZP4 na granicy z terenem oznaczonym symbolem 79.07-MN4,
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla zabudowy dopuszczonej na terenie oznaczonym symbolem 79.07-ZP4 ustala się:
 - maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie występuje potrzeba określania,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4 m ponad poziom terenu,

- maksymalna powierzchnia zabudowy 20 m²,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - maksymalne nachylenie połaci dachowych – 10°,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie występuje potrzeba określania,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami: 79.07-ZP1, 79.07-ZP2 i 79.07-ZP3 – zakaz zabudowy;
- 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 z jezdni ulicy Żwirki i Wigury,
 - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m.,;
- 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 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 79.07-ZP5, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – teren zieleni urządzonej z elementami wyposażenia parku,
 - b) dopuszczalne – infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się wyłącznie jako istniejącą formę zabudowy i zagospodarowania terenu – obiekt handlowy zlokalizowany na działce 647/1;
- 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 – 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:
- a) zakaz grodzenia, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się grodzenie na granicy z terenami oznaczonymi symbolami: 79.07-MN3 i 79.07-MN4, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych,
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie występuje potrzeba określania,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego obiektu handlowego na działce 647/1,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - e) nachylenie połaci dachowych – nie występuje potrzeba określania,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie występuje potrzeba określania;
- 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 – z jezdni drogi publicznej, oznaczonej symbolem 79.07-KD(D)3 (ul. Lecha),
 - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m.,;

- 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 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 79.07-KD(GP)1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczna droga główna ruchu przyspieszonego (część),
 - b) dopuszczalne: miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży wolnostojących, z zastrzeżeniem: zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie dotyczy lokalizacji wiaty przystanku autobusowego wraz z zintegrowanym kioskiem handlowym i budką telefoniczną (1 kiosk na 1 wiatę);
- 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:
 - a) dopuszcza się wygrodzenie terenu oznaczonego na rysunku planu jako dopuszczalna lokalizacja miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) chodniki i ścieżki rowerowe,
 - b) zatoka przystanku autobusowego,
 - c) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania (powyżej 4 stanowisk) dla samochodów osobowych bilansowanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami: 79.07-MW1, 79.07-MW2, 79.07-MW3, 79.07-MW4, 79.07-MW5 oraz zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 79.07-U1 – w miejscu oznaczonym na rysunku planu,
 - d) dla realizowanych miejsc do parkowania (powyżej 4 stanowisk) dla samochodów osobowych ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni wysokiej z zachowaniem minimalnego wskaźnika 1 drzewo na 5 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:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z dopuszczalną lokalizacją nowych miejsc do parkowania (powyżej 4 stanowisk) dla samochodów osobowych poprzez tereny oznaczone symbolami: 79.07-KS1 i 79.07-U1,
 - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m.;
- 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 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 79.07-KD(Z)1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: tereny komunikacji – publiczna droga zbiorcza – część przeznaczona pod poszerzenie istniejącego pasa drogowego ul. Legionów,
 - b) dopuszczalne – infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 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:
 - a) zakaz grodzenia, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się grodzenie na granicy z terenem oznaczonym symbolem 79.07-KS1, z wyłączeniem stosowania ogrodzeń pełnych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 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) zakaz obsługi komunikacyjnej z jezdni ul. Legionów terenów oznaczonych symbolami: 79.09-MW3 i 79.07-KS1,
 - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m.;
- 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 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 terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 79.07-KD(D)1 (ulice: Rusa i Popiela), 79.07-KD(D)2 (ul. Czecha) i 79.07-KD(D)3 (ul. Lecha), ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – tereny komunikacji – publiczne drogi dojazdowe,
 - b) dopuszczalne – infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami 79.07-KD(D)1 i 79.07-KD(D)3 dopuszcza się:
 - miejsca do parkowania jako istniejącą formę zagospodarowania terenu,
 - lokalizację nowych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w przypadkach pozytywnych wyników analizy bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(D)2 (ul. Czecha) zakaz wyznaczania miejsc do parkowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 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:
 - a) zakaz grodzenia, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się grodzenie z wyłączeniem stosowania ogrodzeń pełnych:
 - terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(D)1 na granicy z terenami oznaczonymi symbolami: 79.07-MN1, 79.07-US/ZP1 i 79.07-KS1,
 - terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(D)2 na granicy z terenami oznaczonymi symbolami: 79.07-MN2, 79.07-MN3 i 79.07-MN6,
 - terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(D)3 na granicy z terenami oznaczonymi symbolami: 79.07-MN4 i 79.07-U3;
- 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, z dopuszczeniem dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(D)2 – przekroju jednoprzestrzennego,
 - c) minimalna szerokość jezdni:
 - dla terenu oznaczonego symbolem: 79.07-KD(D)1 – 5,5 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem: 79.07-KD(D)2 – nie występuje potrzeba określania, zakończenie w formie placu do zawracania,

- dla terenu oznaczonego symbolem: 79.07-KD(D)3 – 5 m,
- d) chodnik lub chodniki – minimalna szerokość jednego chodnika:
 - dla terenu oznaczonego symbolem: 79.07-KD(D)1 – 1,5 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem: 79.07-KD(D)2 – nie występuje potrzeba określania,
 - dla terenu oznaczonego symbolem: 79.07-KD(D)3 – 1,5 m;
- 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 79.07-ZP5, z jezdni drogi publicznej oznaczonej symbolem 79.07-KD(D)2 (ul. Czecha),
 - c) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m.,
 - d) dla części terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(D)1, zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się strefę sanitarną cmentarza o szerokości 50m od jego granic (R=50m), w obrębie której obowiązują zakazy określone w przepisach szczególnych dotyczących cmentarzy;
- 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 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 terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 79.07-KDx1, 79.07-KDx2, 79.07-KDx3 i 79.07-KDx4, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – tereny komunikacji – ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne,
 - b) dopuszczalne – infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 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:
 - a) zakaz grodzenia, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się grodzenie z wyłączeniem stosowania ogrodzeń pełnych:
 - terenu oznaczonego symbolem 79.07-KDx1 na granicy z terenami oznaczonymi symbolami: 79.07-MN1 i 79.07-MN2,
 - terenu oznaczonego symbolem 79.07-KDx2 na granicy z terenami oznaczonymi symbolami: 79.07-MN3 i 79.07-MN4,
 - terenu oznaczonego symbolem 79.07-KDx3 na granicy z terenami oznaczonymi symbolami: 79.07-U3 i 79.07-MN5,
 - terenu oznaczonego symbolem 79.07-KDx4 na granicy z terenami oznaczonymi symbolami: 79.07-MW6 i 79.07-U1,
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój jednoprzestrzenny,
 - 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:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,

- b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m.;
- 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 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 terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 79.07-Kx1 i 79.07-Kx2, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – tereny komunikacji – ogólnodostępne ciągi piesze,
 - b) dopuszczalne – infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 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:
- a) zakaz grodzenia, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się grodzenie z wyłączeniem stosowania ogrodzeń pełnych:
 - terenu oznaczonego symbolem 79.07-Kx1 na granicy z terenami oznaczonymi symbolami: 79.07-MN1, 79.07-MN2 i 79.07-US/ZP1,
 - terenu oznaczonego symbolem 79.07-Kx2 na granicy z terenem oznaczonym symbolem 79.07-MN5,
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój jednoprzestrzenny;
- 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) awaryjna obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
 - b) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m.;
- 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 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 79.07-KS1, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – tereny obsługi komunikacji – parking dla samochodów osobowych,
 - 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 – 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:
- a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,

- b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) miejsca do parkowania realizowane jako parking terenowy i/lub w kubaturze budynku,
 - b) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - c) nakaz zachowania min. 15% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne oraz 1 kondygnacja podziemna, lecz nie więcej niż 9,5 m ponad poziom terenu,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. h,
 - f) maksymalne nachylenie połaci dachowych – do 10°,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni terenu,
 - h) dopuszcza się 1 obiekt dozoru sytuowany poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy o wysokości 1 kondygnacji, lecz nie więcej niż 4,5 m od poziomu terenu i maksymalnej powierzchni zabudowy 15 m²;
- 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 z jezdni drogi publicznej, oznaczonej symbolem 79.07-KD(D)1 (ulica: Popiela),
 - b) w przypadku lokalizacji miejsc do parkowania (powyżej 4 stanowisk) dla samochodów osobowych na terenie oznaczonym symbolem 79.07-KD(GP)1 dopuszcza się ich obsługę komunikacyjną z jezdni ul. Popiela poprzez teren 79.07-KS1,
 - c) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Toruń – dopuszczalna maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 92,0 m n.p.m. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, np. maszty, anteny itp.;
- 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie), zgodnie z przepisami odrębnymi, wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych (niewymagających podczyszczenia),
 - c) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych przy zastosowaniu paliw i technologii bezemisyjnych lub o małej emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej dla celów grzewczych z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz, w tym również z możliwością wykorzystania go dla celów grzewczych, z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.;
- 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%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

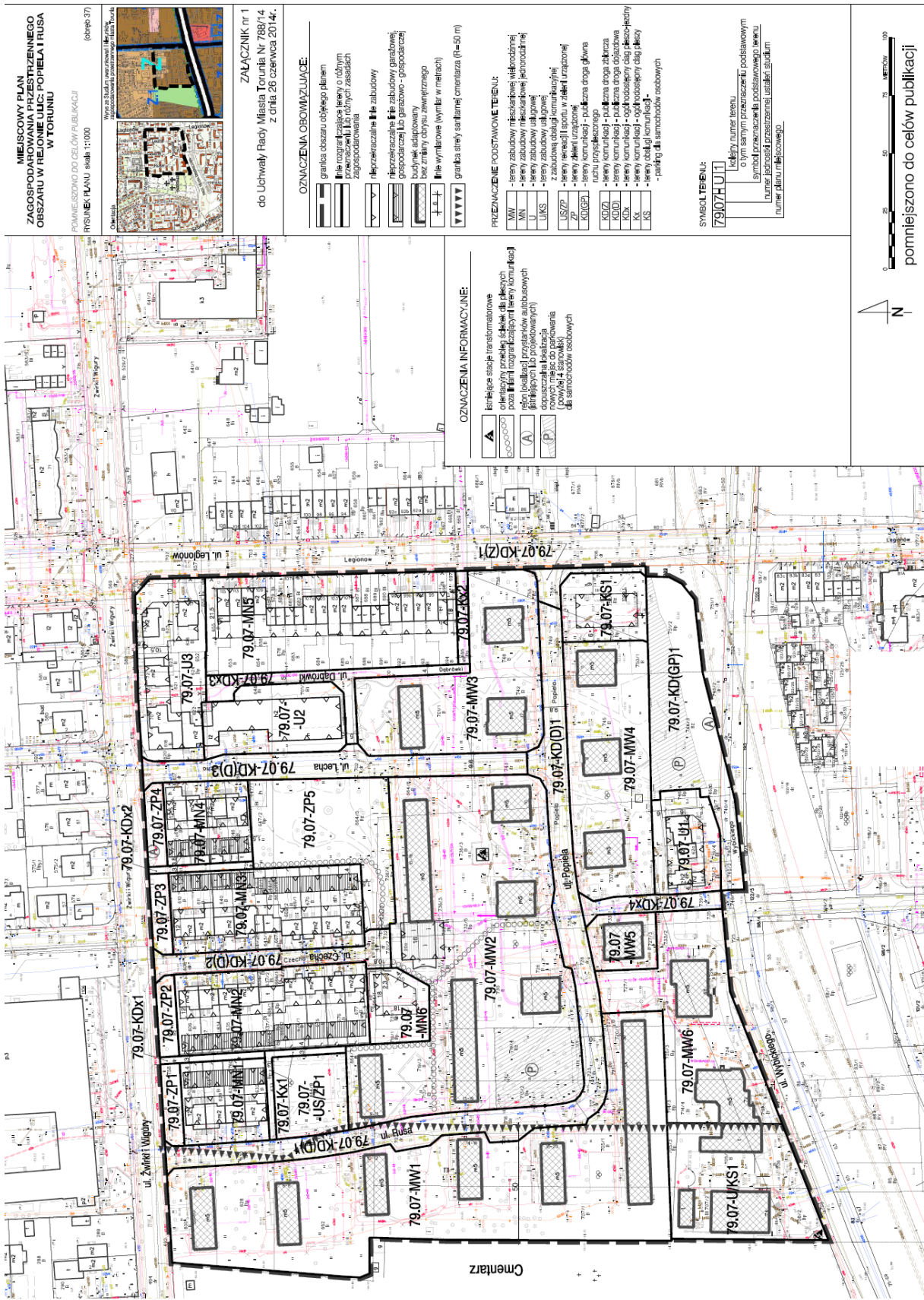
§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 29.1. 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
Marian Frąckiewicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 788/14
Rady Miasta Torunia
z dnia 26 czerwca 2014 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 788/14
Rady Miasta Torunia
z dnia 26 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Popiela i Rusa w Toruniu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), w związku z art. 17 pkt 14, przedstawia się listę nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia Rada Miasta Torunia postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia uwag:

Uwagi złożone podczas I wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu w okresie 9.10.2013 r. do 7.11.2013 r. oraz w ustawowym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu tj. do dnia 21.11.2013 r.:

Pismo nr 1 – składający: Mieszkańcy nieruchomości przy ul. Czecha, Lecha, Rusa

Uwaga nr 1.1 dotyczy terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN6 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, infrastruktura techniczna.

Składający uwagę sprzeciwiają się ustaleniom planu dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN6, w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzasadniając uwagę: zbyt małym obszarem aby lokalizować na nim obiekt zabudowy wielorodzinnej, pogorszeniem warunków życia okolicznych mieszkańców, zwiększeniem uciążliwości w związku z wzmożeniem ruchu na ul. Czecha oraz realnym, zdaniem autorów pisma, spadkiem wartości sąsiednich nieruchomości.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN6 – ustalono przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W granicach ww. terenu możliwe jest wydzielenie max dwóch działek budowlanych pod zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą, co w konsekwencji umożliwi realizację 4 lokali mieszkaniowych. Dla dopuszczalnej, w granicach terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN6, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej projekt planu ustala parametry zabudowy (wysokość, intensywność zabudowy) takie jak dla zabudowy jednorodzinnej. Jak z powyższego wynika w przypadku lokalizowania, na omawianym terenie, zabudowy wielorodzinnej – ilość lokali mieszkaniowych będzie zbliżona do ilości mieszkań w zabudowie jednorodzinnej. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 79.07-MN6 ma powierzchnię 802 m² i kształt geometryczny zbliżony do kwadratu, ze ścięciem narożnym przy istniejącym przejściu pieszym na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Obsługiwany będzie z drogi publicznej – placu do zawracania na zakończeniu ul. Czecha. Istniejące w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojenie terenu zapewnia możliwość podłączenia do wszystkich niezbędnych dla funkcji mieszkaniowej – mediów. Zatem przedmiotowy teren spełnia wymagania określone w definicji działki budowlanej zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustalenia planu miejscowego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania własności nieruchomości. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, a także ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób.

Wnoszący uwagę nie wykazali naruszenia swojego interesu prawnego, a ustalenia planu dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN6 – nie naruszają ustaleń studium.

Wprowadzenie powyższych regulacji nie przekracza uprawnień organu w zakresie władztwa planistycznego.

Uwaga nr 1.2 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(D)2 – tereny komunikacji - publiczna droga dojazdowa.

Składający uwagę postulują rozważenie zakazu poruszania się ciężkich pojazdów odbierających odpady, gdyż stwarzają one realne zagrożenie dla mieszkańców oraz uciążliwość z uwagi na hałas.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Zakaz poruszania się pojazdów o określonym tonażu po drogach publicznych nie jest przedmiotem ustaleń planu. Zgodnie z §1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych drogą publiczną jest droga /.../.

z której może korzystać każdy zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych. Ul. Czecha zaliczona została do kategorii dróg gminnych uchwałą Rady Miasta Torunia nr 22/98 (Dz.U.Woj. Toruńskiego Nr 38/1998).

Uwaga nr 1.3 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MW2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Składający uwagę postulują ustalenie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenu 79.07-MW2 jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze względu na bliskość zabudowy jednorodzinnej.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Nie istnieją przesłanki merytoryczne, aby teren oznaczony symbolem 79.07-MW2 zabudowany sześcioma budynkami wielorodzinnymi zaliczyć w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku do kategorii zabudowy jednorodzinnej. Położenie w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej nie jest przesłanką uzasadniającą takie działanie.

Uwaga nr 1.4 dotyczy ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami: 79.07-MN6 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, infrastruktura techniczna oraz 79.07-US/ZP1 – tereny rekreacji i sportu w zieleni urządzonej.

Składający uwagę wnoszą o wykreślenie § 14 i § 19 dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 79.07-MN6 i 79.07-US/ZP1, wskazując iż ustalenia dotyczące tych terenów powinny określać ich przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie ze studium.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym dokumencie (uchwała Nr 1032/06 z dnia 18 maja 2006 r.) w części C – „Kierunki i zasady rozwoju przestrzennego miasta” pkt 2.1 ustalenia formalno-porządkowe i terminologiczne zawarto wyjaśnienie sposobu realizacji zasad sformułowanych w tym dokumencie, a mianowicie: „Ustalenia zawarte w kolejnych rozdziałach niniejszego Studium określają kierunki działań jakie należy podjąć w celu realizacji przyjętej polityki przestrzennej miasta. Nie są ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów./.../ W stosunku do załączników graficznych „Studium”, zawierających jego ustalenia przyjmuje się następującą interpretację:

- ostateczne ustalenia granic terenów powinno być dokonywane w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub w trakcie przygotowywania decyzji administracyjnych (w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy),
- w studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów tzn., że określone na rysunkach studium przeznaczenie terenu, zdefiniowane określeniem obszaru funkcjonalnego, oznacza przeznaczenie dominujące (ale nie wyłączne) i może być uzupełnione innymi funkcjami wspomagającymi (nie przeciwnymi przeznaczeniu dominującemu) lecz nie prowadzącymi do pogorszenia warunków jego egzystencji./.../

Dla potrzeb Studium wprowadza się poniższe interpretacje:

- obszar funkcjonalny - to część obszaru miasta o określonym, w ustaleniach Studium, przeznaczeniu głównym (dominującym) - „narzucającym” standardy zagospodarowania i użytkowania dla innych funkcji. Integralnym elementem każdego obszaru i terenu funkcjonalnego jest infrastruktura techniczna i społeczna niezbędna dla obsługi danego obszaru lub terenu.”/.../

W pkt 2.3 „Podział miasta na strefy polityki przestrzennej (główne strefy funkcjonalno-przestrzenne) i podstrefy działań oraz obszary i tereny funkcjonalne” ustalono: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego to określenie długofalowego procesu zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej (wizja ewolucji) miasta, wyznaczonych z jednej strony przez cele rozwoju zdefiniowane w przyjętej „Strategii ...”, a z drugiej strony przez możliwości wynikające ze stanu istniejącego.

W Studium przyjęto zasadę określania kierunków zagospodarowania w odniesieniu do wyodrębnionych jednostek ustaleń „dzielnic” poprzez:

- określenie stref polityki przestrzennej (głównych stref funkcjonalno-przestrzennych) i podstref działań, wyodrębnionych na podstawie kryterium oceny stopnia zainwestowania, udziału terenów biologicznie czynnych, w tym wymagających ochrony przed antropopresją i predyspozycji dla rozwoju funkcji miejskich, a także roli poszczególnych obszarów w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta i skali zaangażowania samorządu w ich kształtowaniu,
- określenie obszarów i terenów funkcjonalnych.”/.../

Obszar objęty planem położony jest w strefie polityki przestrzennej Z – strefa zurbanizowana, w podstrefie działań Z1 – zachowania istniejącego układu przestrzennego.

W pkt 2.3.1. „Podział na strefy polityki przestrzennej.” dla strefy zurbanizowanej ustalono:

„/.../ Z - strefa zurbanizowana obejmująca obszary o dominacji zainwestowania miejskiego w różnym stopniu ukształtowania przestrzennego lub obszary przewidziane do urbanizacji. W ramach tej strefy określa się podstawowe przeznaczenie wyodrębnionych obszarów i terenów funkcjonalnych oraz wyznacza obszary i tereny predysponowane do zagospodarowania funkcjami miejskimi. Oznacza to sukcesywną wymianę form zagospodarowania wpływających negatywnie na otoczenie na terenach zabudowanych i rozwój struktur miejskich na określonych ustaleniami obszarach.”/.../

W pkt 2.3.2. „Podział na podstrefy działań” dla podstrefy Z1 ustalono:

„/.../ Z.1 - podstrefa zachowania istniejącego układu przestrzennego.

Niniejszą podstrefą objęto tereny o wykształconym układzie przestrzennym i zakończonym – w podstawowych elementach - procesie zagospodarowania.

Oznacza to, że wszelkie działania inwestycyjne, remontowe i eksploatacyjne muszą być generalnie podporządkowane:

- istniejącemu układowi przestrzennemu, bez zasadniczych zmian przeznaczenia terenów, które spowodowałyby zwiększenie uciążliwości dla funkcji podstawowej określonej ustaleniem obszaru lub terenu funkcjonalnego,
- podnoszeniu standardów użytkowania obszaru, w tym zwłaszcza w zakresie „dozbrojenia” lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej, urządzenia ulic, zagospodarowania zielenią itp.

Dopuszcza się ewentualne korekty uzupełniającego układu drogowego, wynikające z uwarunkowań lokalizacji elementów podstawowego układu komunikacyjnego.

W zależności od lokalnych uwarunkowań dopuszcza się wymianę lub rozbudowę i przebudowę istniejących budynków lub budowli oraz budowę nowych na wolnych działkach budowlanych. Wskazuje się na potrzebę wyeliminowania drogą techniczną bądź technologiczną lub poprzez zmianę sposobu dotychczasowego użytkowania - dla funkcji stwarzających uciążliwość i pogarszających standardy użytkowania terenów przyległych, a także wprowadzających ograniczenia w funkcjonowaniu dotychczasowych form użytkowania, zgodnych z przeznaczeniem głównym obszaru lub terenu.”/.../

Obszar objęty planem jest obszarem o wykształconym układzie przestrzennym i zakończonym w podstawowych elementach procesie zagospodarowania. Występują tu różne formy użytkowania terenów w postaci: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obiektów i pawilonów handlowych, ogólnodostępnej zieleni urządzonej (park osiedlowy), a także dróg publicznych, ciągów pieszych, dojazdów i dojazdów do poszczególnych budynków. Fakt, iż zaliczono omawiane obszary do określonych obszarów funkcjonalnych, nie oznacza likwidacji wszystkich form użytkowania terenów nie odpowiadających pojęciu zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej. Uwaga dotycząca wskazania terenów oznaczonych symbolami: 79.07-MN6 i 79.07-US/ZP1 jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie znajduje uzasadnienia merytorycznego. Zgodnie bowiem z tokiem rozumowania wnioskujących obszar objęty planem powinien zawierać dwa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez elementów warunkujących bądź wspomagających funkcje podstawowe terenów tj. układu komunikacyjnego, usług osiedlowych czy zieleni. Prezentowana przez autorów pisma interpretacja ustaleń studium jest zaprzeczeniem zasad polityki przestrzennej przyjętych w tym dokumencie, zaś ewentualne ustalenia planu odpowiadające takiej interpretacji stanowiłyby naruszenie prawa i zasad określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nr 1.5 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej.

Składający uwagę wnoszą o zmianę ustaleń planu dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN2 w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, tj.: zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych. Argumentami uzasadniającymi powyższą jest możliwość uzyskania dodatkowego zysku z reklam.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Sytuowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej reklam, zwłaszcza wielkoformatowych, w celach zarobkowych zakłóca porządek i ład przestrzenny. Tereny te, ze względu na swoje przeznaczenie mogą być zagospodarowane jedynie elementami związanymi z ich podstawowym, ew. dopuszczonym ustaleniami planu - przeznaczeniem. Liczne przykłady sytuowania reklam na budynkach oraz ogrodzeniach nieruchomości na obszarze miasta stanowią ewidentny przykład wprowadzania dysharmonii w istniejące zagospodarowanie

przestrzeni. Zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wynika z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i utrzymania ładu przestrzennego. Wprowadzenie powyższych regulacji nie przekracza uprawnień organu w zakresie władztwa planistycznego.

Uwaga nr 1.6 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej.

Składający uwagę wnoszą o zmianę ustaleń planu dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN2 w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, tj. zakaz umieszczania szyldów przekraczających wymiary wskazane w projekcie.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie z definicją szyldu, zawartą w projekcie planu (§ 3 ust 1 pkt 15), informacja o prowadzonej w budynku działalności, określająca nazwę jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzibę lub miejsce wykonywania czynności, godziny działalności itp., odnosząca się wyłącznie do przedmiotu lub podmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub na danej nieruchomości – nie jest wykluczona ustaleniami planu. W ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN2 wprowadzono zapis: dopuszcza się lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 1 m²/1 budynek oraz tablic informacyjnych. Biorąc pod uwagę fakt, iż w budynku jednorodzinnym można sytuować usługi o nieprzekraczalnej powierzchni stanowiącej jedynie 30% powierzchni budynku, należy stwierdzić, iż dopuszczona ustaleniami planu powierzchnia szyldu jest wystarczająca dla umieszczenia na niej niezbędnych informacji określonych w ww. definicji.

Określenie maksymalnej powierzchni szyldów wynika z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej i wymagań ładu przestrzennego. Wprowadzenie powyższych regulacji nie przekracza uprawnień organu w zakresie władztwa planistycznego.

Uwaga nr 1.7 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej, w zakresie treści § 11 pkt 6 lit. h.

Uwaga dotyczy treści § 11 pkt 6 lit. h odnoszącego się do adaptacji garaży istniejących w pierzei ul. Czecha. Składający uwagę wskazują, iż treść tego ustalenia nie do końca jest zrozumiała wobec zaawansowanych negocjacji w przedmiocie ustanowienia na każdym z garaży odrębnego prawa własności lokalowej. Podkreślając, iż prawo własności garaży nie jest w żaden sposób powiązane z prawami własności innych nieruchomości na ul. Czecha.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie :

Ustalenie planu wskazujące na możliwości realizacji miejsc do parkowania określa zasady ich lokalizowania w wymienionych w ustaleniach formach, tj. adaptacji garaży istniejących w pierzei ulicy Czecha, jako odkrytych terenowych miejsc postojowych, jako garażu wbudowanego w budynku mieszkalnym oraz garażu wolnostojącego, lub garażu zintegrowanego z budynkiem gospodarczym.

Ustalenie zasady lokalizowania miejsca do parkowania w formie adaptacji garaży istniejących w pierzei ulicy Czecha oznacza możliwość wliczania do bilansu miejsc do parkowania czyli min. 1 miejsce/1 mieszkanie - również miejsc znajdujących się w ww. garażach. Przedmiotem ustaleń planu nie jest stanowienie o prawie własności.

Pismo nr 2 – składający: p. Maciej K. zam. Toruń – złożone w piśmie uwagi dotyczą ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej.

Uwaga nr 2.1

Składający uwagę wnosi o usunięcie z planu zapisu mówiącego o zakazie lokalizacji urządzeń reklamowych. Zakazanie lokalizacji urządzeń reklamowych pozbawi właścicieli nieruchomości dodatkowego zysku /.../.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Sytuowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej reklam, zwłaszcza wielkoformatowych w celach zarobkowych zakłóca porządek i ład przestrzenny. Tereny te, ze względu na swoje przeznaczenie mogą być zagospodarowane jedynie elementami związanymi z ich podstawowym, ew. dopuszczonym ustaleniami planu - przeznaczeniem. Liczne przykłady sytuowania reklam na budynkach oraz ogrodzeniach nieruchomości na obszarze miasta stanowią ewidentny przykład wprowadzania dysharmonii w istniejące zagospodarowanie przestrzeni. Zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wynika z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i utrzymania ładu przestrzennego. Wprowadzenie powyższych regulacji nie przekracza uprawnień organu w zakresie władztwa planistycznego.

Uwaga nr 2.2

Składający uwagę wnosi o usunięcie z planu zapisu mówiącego o zakazie lokalizacji szyldów przekraczających wymiary wskazane w projekcie. Wnioskujący planuje otwarcie Kancelarii Adwokackiej, a ustalony zakaz nie przysłuży się do prawidłowego oznakowania nieruchomości i nie jest uzasadniony żadnymi względami /.../.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie z definicją szyldu, zawartą w projekcie planu, informacja o prowadzonej w budynku działalności, określająca nazwę jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzibę lub miejsce wykonywania czynności, godziny działalności itp., odnosząca się wyłącznie do przedmiotu lub podmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub na danej nieruchomości – nie jest wykluczona postanowieniami planu. W postanowieniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN2 wprowadzono zapis: dopuszcza się lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 1 m²/1 budynek oraz tablic informacyjnych. Biorąc pod uwagę fakt, iż w budynku jednorodzinnym można sytuować usługi o nieprzekraczalnej powierzchni stanowiącej jedynie 30% powierzchni budynku, należy stwierdzić iż dopuszczona postanowieniami planu powierzchnia szyldu jest wystarczająca dla umieszczenia na niej niezbędnych informacji określonych w ww. definicji.

Pismo nr 3 – składający: p. Jerzy i Teresa J. zam. Toruń – złożone w piśmie uwagi dotyczą ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-U1 – przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej z zakresu: administracji, oświaty, handlu detalicznego, gastronomii, kultury, innych usług dla ludności (np. poradnie medyczne) itp., przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością gospodarczą, z zastrzeżeniem: dopuszczona funkcja mieszkaniowa wyłącznie jako funkcja realizowana w oparciu o prawomocne, w dniu podjęcia niniejszej uchwały, decyzje administracyjne, infrastruktura techniczna.

Uwaga nr 3.1

Składający uwagę wnoszą o wykreślenie zapisu: „zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych” (§ 15 pkt. 5b) ponieważ uniemożliwi on zainstalowanie na terenie nieruchomości odpowiedniej informacji wizualnej o rodzajach prowadzonych działalności. Konieczność zamieszczenia takiego urządzenia spowodowana jest zaślaniem nieruchomości ekranami akustycznymi od strony realizowanej trasy średnicowej;

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Pojęcie urządzenia reklamowego nie jest tożsame z pojęciem szyldu. Ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych umożliwiając jednocześnie zamieszczenie odpowiedniej informacji wizualnej o prowadzonej działalności – w postaci szyldu.

Zgodnie z definicją zawartą w projekcie planu pod pojęciem szyldu należy rozumieć element informacyjny na elewacji budynku o maksymalnej powierzchni określonej w postanowieniach szczegółowych dla danego terenu, określający nazwę jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzibę lub miejsce wykonywania czynności, godziny działalności itp., odnoszący się wyłącznie do przedmiotu lub podmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub na danej nieruchomości.

W związku z wątpliwościami wnioskujących czy możliwe będzie umieszczenie na terenie informacji wizualnej o rodzaju prowadzonych na terenie działalności w formie wolnostojącej (a nie na elewacji budynku) ze względu na utrudnienia widoczności tej informacji wynikające z montażu ekranów akustycznych, uzupełniono definicję „szyldu” o zapis mówiący o możliwości sytuowania szyldów jako elementów wolnostojących.

Uwaga nr 3.2

Składający uwagę wnoszą o wykreślenie zapisu z §15 pkt.6a mówiącego o dopuszczeniu na przedmiotowym terenie funkcji mieszkaniowej integralnie związana z prowadzoną działalnością gospodarczą, wyłącznie jako funkcja realizowana w oparciu o prawomocne, w dniu podjęcia niniejszej uchwały, decyzje administracyjne. Ograniczenie to jest niepotrzebne biorąc pod uwagę fakt, iż w dotychczas obowiązującym mpzp. był zapis o funkcji usługowo mieszkalnej (...) Zapis ten może uniemożliwić w przyszłości wykorzystanie budynku w zależności od potrzeb i zaistniałych sytuacji.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Obowiązujący plan (uchwała Rady Miasta Torunia nr 1069/06 z dnia 13.07.2006r.) ustala zabudowę mieszkaniową jako jedno z przeznaczeń dopuszczalnych dla przedmiotowego terenu. Zgodnie z definicją przeznaczenia dopuszczalnego, określoną w tym planie, pod tym pojęciem należało rozumieć przeznaczenie nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełnia i wzbogaca podstawowe funkcje terenu. Oznaczało to możliwość realizacji lokali mieszkalnych jako uzupełnienia i wzbogacenia podstawowej usługowej funkcji terenu. Wprowadzone ustalenia ograniczające i doprecyzowujące zasady i możliwości lokalizacji na tym terenie funkcji mieszkaniowej mają na celu uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia, w tym w szczególności ochrony przed hałasem. Stąd też dopuszczono funkcję mieszkaniową integralnie związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą, wyłącznie jako funkcję realizowaną w oparciu o prawomocne, w dniu podjęcia niniejszej uchwały, decyzje administracyjne.

Uwaga nr 3.3

Składający uwagę wnoszą o jednoznaczne określenie alternatywnego dojazdu do nieruchomości położonej przy ul. Wybickiego 62, 62A, 64 i 64A od strony ul. Popiela. Ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 79.07-KDx4 spełniłby taką rolę, gdyby jego wykonanie uznano za obligatoryjne. Do tej pory tereny niezagospodarowane w sąsiedztwie nieruchomości wskazanych w pierwszym zadaniu dawały możliwość manewrowania pojazdami i zawracania. Zagospodarowanie terenów wokół bez jednoczesnego ustalenia możliwości wyjazdu z zaplecza dostawczo gospodarczego budynku przy Wybickiego 62 i 62A spowoduje tarasowanie ciągu komunikacyjnego, zwłaszcza w przypadku większych samochodów dostawczych, czy M.P.O.;

Uwaga nie została uwzględniona - uwaga bezprzedmiotowa - wnioskowane rozwiązania uwzględniono w ustaleniach planu wyłożonego do publicznego wglądu

Uzasadnienie

Projekt planu jednoznacznie określa dojazd do terenu 79.07-U1 poprzez zapis: „obsługa komunikacyjna terenu z jezdni ul. Wybickiego oraz poprzez ogólnodostępny ciąg pieszo – jezdny oznaczony symbolem 79.07-KDx4”, który po realizacji trasy średnicowej będzie stanowił alternatywny dojazd do przedmiotowych nieruchomości. Termin realizacji ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego (79.07-KDx4) nie jest przedmiotem ustaleń planu.

Pismo nr 4 – składający: p. Joanna Jaroszyńska Stowarzyszenie Rowerowy Toruń

Uwaga nr 4.1 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Składający uwagę wnoszą o przeanalizowanie konieczności wprowadzania na terenie oznaczonym symbolem 79.07-MW1 zapisu dopuszczającego grodzenie z terenami oznaczonymi symbolami 79.07-U/KS1 i 79.07-MW6. Grodzenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niekorzystnie wpływa na swobodną komunikację pieszą i rowerową pomiędzy poszczególnymi obszarami. Wskutek grodzenia likwiduje się ciągi piesze, co negatywnie wpływa na dostępność poszczególnych obszarów i zmusza mieszkańców do niepotrzebnego nakładania drogi. Dopuszczenie grodzenia powinno być możliwe tylko i wyłącznie w szczególnych sytuacjach.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Dopuszczenie grodzenia nie oznacza obowiązku jego zastosowania, oznacza możliwość grodzenia jeśli zaistnieją ku temu przesłanki porządkowe lub względy bezpieczeństwa.

Na każdym z terenów występują przesłanki uzasadniające dopuszczenie ogrodzeń, w tym między innymi fakt istnienia ogrodzeń pomiędzy poszczególnymi terenami czy struktura własnościowa terenów.

Uwaga nr 4.2 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MW2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Składający pismo wnoszą o przeanalizowanie konieczności wprowadzania na terenie oznaczonym symbolem 79.07-MW2 zapisu dopuszczającego grodzenie z terenami oznaczonymi symbolami 79.07-US/ZP1, 79.07-MN2 i 79.07-MN6. Uzasadnienie jak dla uwagi nr 4.1.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Dopuszczenie grodzienia nie oznacza obowiązku jego zastosowania, oznacza możliwość grodzienia jeśli zaistnieją ku temu przesłanki porządkowe lub względy bezpieczeństwa.

Na każdym z terenów występują przesłanki uzasadniające dopuszczenie ogrodzeń, w tym między innymi fakt istnienia ogrodzeń pomiędzy poszczególnymi terenami czy struktura własnościowa terenów.

Uwaga nr 4.3 dotyczy ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami: 79.07-MW3, 79.07-MW4, 79.07-MW5 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Składający pismo wnoszą o przeanalizowanie konieczności wprowadzania na terenie oznaczonym symbolem 79.07-MW3, 79.07-MW4, 79.07-MW5 zapisu dopuszczającego grodzienie z terenami oznaczonymi symbolami 79.07-KS1, 79.07-KD(GP)1 i 79.07-U1. Uzasadnienie jak dla uwagi nr 4.1.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Dopuszczenie grodzienia nie oznacza obowiązku jego zastosowania, oznacza możliwość grodzienia jeśli zaistnieją ku temu przesłanki porządkowe lub względy bezpieczeństwa.

Na każdym z terenów występują przesłanki uzasadniające dopuszczenie ogrodzeń, w tym między innymi fakt istnienia ogrodzeń pomiędzy poszczególnymi terenami czy struktura własnościowa terenów.

Uwaga nr 4.4 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MW6 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Składający uwagę wnoszą o wprowadzenie dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MW6 zapisu – „obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla rowerów (stojaki, wiaty itp.) zgodnie z przyjętymi wskaźnikami” oraz przyjęcie wskaźników dla miejsc postojowych dla rowerów na takim samym poziomie co dla samochodów osobowych lub na podstawie wskaźników obowiązujących we Wrocławiu (wg załącznika do pisma). Brak odpowiednich zapisów dla terenów których podstawową funkcją jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna skutkuje niezapewnieniem miejsc parkingowych dla rowerów i tym samym wpływa niekorzystnie na realizację zasad zrównoważonego rozwoju wobec transportu miejskiego. /.../

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Torunia” (dokumencie wiążącym przy sporządzaniu planów miejscowych), nie przewidziano ustalania precyzyjnych wskaźników dla rowerowych miejsc postojowych. W planach sporządzanych na terenie miasta, nie wprowadza się wskaźników, określających wymaganą ilość miejsc postojowych dla rowerów w zależności od ilości mieszkań, powierzchni obiektów usługowych czy liczby zatrudnionych w zakładach pracy.

Brak w projekcie planu miejscowego zapisów nakazujących obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla rowerów nie wyklucza możliwości lokalizowania takich miejsc lecz ich realizacja wynikać powinna z rzeczywistych potrzeb, możliwości, w tym ekonomicznych oraz woli mieszkańców lub użytkowników danego terenu.

Uwaga nr 4.5 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN6 – przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, infrastruktura techniczna.

Składający uwagę wnoszą o wprowadzenie dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN6 zapisu – „obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla rowerów (stojaki, wiaty itp.) zgodnie z przyjętymi wskaźnikami” oraz przyjęcie wskaźników dla miejsc postojowych dla rowerów na takim samym poziomie co dla samochodów osobowych lub na podstawie wskaźników obowiązujących we Wrocławiu (wg załącznika do pisma). Uzasadnienie jak dla uwagi nr 4.4.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Torunia” (dokumencie wiążącym przy sporządzaniu planów miejscowych), nie przewidziano ustalania precyzyjnych wskaźników dla rowerowych miejsc postojowych. W planach sporządzanych na terenie miasta, nie wprowadza się wskaźników,

określających wymaganą ilość miejsc postojowych dla rowerów w zależności od ilości mieszkań, powierzchni obiektów usługowych czy liczby zatrudnionych w zakładach pracy.

Brak w projekcie planu miejscowego zapisów nakazujących obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla rowerów nie wyklucza możliwości lokalizowania takich miejsc lecz ich realizacja wynikać powinna z rzeczywistych potrzeb, możliwości, w tym ekonomicznych oraz woli mieszkańców lub użytkowników danego terenu.

Uwaga nr 4.6 dotyczy ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami: 79.07-U1, 79.07-U2, 79.07-U3 - tereny zabudowy usługowej, oraz 79.07-U/KS1 - tereny zabudowy usługowej /.../ z zabudową obsługi komunikacyjnej wyłącznie w formie wielostanowiskowych garaży dla samochodów osobowych.

Składający uwagę wnoszą o wprowadzenie dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-U1, 79.07-U2, 79.07-U3, 79.07-U/KS1 zapisu – „obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla rowerów (stojaki, wiaty itp.) zgodnie z przyjętymi wskaźnikami” oraz przyjęcie wskaźników dla miejsc postojowych dla rowerów na takim samym poziomie co dla samochodów osobowych lub na podstawie wskaźników obowiązujących we Wrocławiu (wg załącznika do pisma). Uzasadnienie jak dla uwagi nr 4.4.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Torunia” (dokumencie wiążącym przy sporządzaniu planów miejscowych), nie przewidziano ustalania precyzyjnych wskaźników dla rowerowych miejsc postojowych. W planach sporządzanych na terenie miasta, nie wprowadza się wskaźników, określających wymaganą ilość miejsc postojowych dla rowerów w zależności od ilości mieszkań, powierzchni obiektów usługowych czy liczby zatrudnionych w zakładach pracy.

Brak w projekcie planu miejscowego zapisów nakazujących obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla rowerów nie wyklucza możliwości lokalizowania takich miejsc lecz ich realizacja wynikać powinna z rzeczywistych potrzeb, możliwości, w tym ekonomicznych oraz woli mieszkańców lub użytkowników danego terenu.

Uwaga nr 4.7. dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(GP)1 - tereny komunikacji – publiczna droga główna ruchu przyspieszonego (część).

Składający uwagę wnoszą o wprowadzenie dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(GP)1 zmiany zapisu: „6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: a) chodniki i ścieżki rowerowe” na zapis: ”obowiązek realizacji infrastruktury pieszej oraz rowerowej obsługującej wszystkie źródła i cele podróży”. Infrastruktura techniczna to pojęcie szersze i nie ogranicza się ono wyłącznie do tzw. „ścieżek rowerowych”.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(GP)1 zostały określone Decyzją o Realizacji Inwestycji Drogowej (ZRID) dla zadania pn. „Budowa Trasy Średnicowej Północnej w głównym szkieletowym układzie drogowym miasta na kierunku wschód - zachód na odcinku od trasy mostowej w osi ul. Wschodniej do ul. Szosa Chełmińska (węzeł Wybickiego) - Odcinek od ul. Grudziądzkiej do ul. Szosa Chełmińska” w Toruniu (Decyzja Wojewody Kujawsko-Pomorskiego Nr 4/ZRID/2011 z dnia 7 kwietnia 2011 r. oraz Decyzja MTBiGM BOII-1rl/BP-6rl-772-74-1021/11/12 z dnia 29 czerwca 2012 r). Geometria przekrojów poprzecznych tej drogi zdefiniowana została w projekcie budowlanym w oparciu o który trwa realizacja inwestycji.

Uwaga nr 4.8 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(GP)1 - tereny komunikacji – publiczna droga główna ruchu przyspieszonego (część).

Składający pismo wnoszą o wydzielenie z terenu oznaczonego na rysunku symbolem 79.07-KD(GP)1 ulicy Wybickiego i przypisanie jej odpowiednich parametrów dostosowanych do klasy drogi.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 79.07-KD(GP)1 zostały określone Decyzją o Realizacji Inwestycji Drogowej (ZRID) dla zadania pn. „Budowa Trasy Średnicowej Północnej w głównym szkieletowym układzie drogowym miasta na kierunku wschód - zachód na odcinku od

trasy mostowej w osi ul. Wschodniej do ul. Szosa Chełmińska (węzeł Wybickiego) - Odcinek od ul. Grudziądzkiej do ul. Szosa Chełmińska” w Toruniu (Decyzja Wojewody Kujawsko-Pomorskiego Nr 4/ZRID/2011 z dnia 7 kwietnia 2011 r. oraz Decyzja MTBiGM BOII-1rl/BP-6rl-772-74-1021/11/12 z dnia 29 czerwca 2012r). Zgodnie z załącznikami graficznymi do ww. decyzji ul. Wybickiego na przedmiotowym odcinku stanowi jedynie dojazd do nieruchomości położonych przy ul. Wybickiego 62-64, dodatkowo wzdłuż trasy średnicowej zaprojektowano ekrany akustyczne zamykające możliwość dalszego przebiegu ulicy.

Uwaga nr 4.9 dotyczy ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami: 79.07-KD(D)1 (ulice: Rusa i Popiela), 79.07-KD(D)2 (ul. Czecha) i 79.07-KD(D)3 (ul. Lecha) – tereny komunikacji – publiczne drogi dojazdowe.

Składający uwagę wnoszą o wykreślenie w zapisach planu minimalnych szerokości dla jezdni i chodników dla terenów oznaczonych symbolami: 79.07-KD(D)1 (ulice: Rusa i Popiela), 79.07-KD(D)2 (ul. Czecha) i 79.07-KD(D)3 (ul. Lecha). Parametry dróg publicznych regulują zapisy Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie Dz.U.1999.43.430. Zaproponowane szerokości chodników nie są zgodne z treścią rozporządzenia oraz ze stanem faktycznym (np. szerokość chodników przy ul. Popiela)

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Jednym z obligatoryjnych ustaleń planu jest określenie dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu. W odniesieniu do układu komunikacyjnego parametry te dotyczą m.in. klasyfikacji ulic oraz szerokości pasa jezdni i chodników.

Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie zawiera określenie minimalnych parametrów dróg publicznych, co oznacza iż w zależności od lokalnych uwarunkowań możliwe jest zastosowanie większych niż wskazane w rozporządzeniu. Ustalenia planu w odniesieniu do minimalnej szerokości jezdni, czy minimalnej szerokości jednego chodnika mają na celu zdefiniowanie przekrojów poprzecznych poszczególnych dróg w przypadku ich remontów lub modernizacji. Zaproponowane minimalne szerokości chodników zgodne są z treścią rozporządzenia.

Uwaga nr 4.10 dotyczy ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami: 79.07- Kx1 i 79.07-Kx2 - tereny komunikacji – ogólnodostępne ciągi piesze.

Składający uwagę wnoszą o wprowadzenie dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 79.07-Kx1 i 79.07-Kx2 zmiany zapisu: „1) przeznaczenie: a) podstawowe – tereny komunikacji – ogólnodostępne ciągi piesze, na „ogólnodostępne ciągi pieszo-rowerowe”.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Analizując strukturę funkcjonalno-przestrzenną, schemat układu komunikacyjnego obsługującego obszar objęty planem, a także uwzględniając bezpieczeństwo pieszych - nie znaleziono uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowych ciągów rowerowych na ww. terenach.

Pismo nr 5 – składający: p. Andrzej Sz. i p. Stanisława S.-Sz. zam. Toruń

Uwaga nr 5.1

Składający pismo wnoszą o wykreślenie § 3.1 pkt 10 oraz wykreślenie z pozostałych paragrafów przepisów ogólnych „Projektu...” rozdział 1. – uzasadniając to realnym ryzykiem powstawania nadużyć w zagospodarowaniu terenu – dotyczy zwłaszcza terenów zielonych – często stosowanym przez inwestorów. Trudna droga egzekwowania oraz przeprowadzenia postępowania dowodowego naruszenia przepisów odrębnych.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Ustalenia § 3 zawierają definicje pojęć użytych w ustaleniach planu, niezdefiniowanych w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, wprowadzonych w celu wyeliminowania ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych w toku realizacji ustaleń planu. § 3 ust. 1 pkt 10 zawiera definicję pojęcia „element wyposażenia parku” w brzmieniu: „należy przez to rozumieć: urządzenia rekreacyjne dostosowane do potrzeb osób w różnym wieku (m.in. dzieci, osób starszych), ścieżki spacerowe z towarzyszącymi elementami służącymi potrzebom rekreacji i wypoczynku (np. miejsca odpoczynku, oświetlenie, tablice informacyjne

itp.)”. Argumenty uzasadniające wniesienie powyższej uwagi nie odnoszą się do zakresu przedmiotowego aktu prawa miejscowego jakim jest plan, zaś uwaga nie znajduje uzasadnienia merytorycznego.

Uwaga nr 5.2

Składający pismo kwestionują zapisy i wnoszą o dopisanie w § 3.1 pkt 17 „wg wskaźnika z przeprowadzonej przez UMT analizy istniejącej bazy parkingowej opracowanej 02.05/2011”. W uzasadnieniu uwagi autorzy pisma wskazują, że analiza istniejącej infrastruktury bazy parkingowej wykazała, że ilość zarejestrowanych pojazdów przypadających na 1 miejsce postojowe dla Chełmińskiego Przedmieścia wynosi 2.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Ustalenia §3 zawierają definicje pojęć użytych w ustaleniach planu, niezdefiniowanych w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, wprowadzonych w celu wyeliminowania ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych w toku realizacji ustaleń planu. § 3 ust. 1 pkt 17 zawiera definicję pojęcia „działalności powodującej obniżenie standardów warunków mieszkaniowych na terenach przyległych” w brzmieniu: „należy przez to rozumieć usługi o uciążliwym charakterze, których prowadzenie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak np.: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki przed budynkami mieszkalnymi) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie dużych ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.” Uzasadniając wniesienie powyższej uwagi, autorzy pisma powołują się na analizę istniejącej infrastruktury bazy parkingowej. Wniesiona uwaga nie znajduje uzasadnienia merytorycznego, gdyż nie dotyczy zdefiniowanego pojęcia. Jak wynika z analizy literalnej treści uzasadnienia do złożonej uwagi wnoszącym pismo chodzi o kwestie wskaźnika miejsc do parkowania. Definicję pojęcia „minimalnej liczbie miejsc do parkowania” zawiera § 3 ust. 1 pkt 18 w brzmieniu: „należy przez to rozumieć obowiązek realizacji minimalnej ilości miejsc postojowych, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku realizacji obiektów z jego zakresu), obliczonej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika.” Wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania lub o braku potrzeby jej określania zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi. Proponowane dopisanie ustalenia z powołaniem materiałów analitycznych nie stanowiących obowiązującego prawa miejscowego byłoby naruszeniem prawa, w szczególności w zakresie „Zasad techniki prawodawczej”.

Uwaga nr 5.3

Składający pismo kwestionują zapisy i wnoszą o wykreślenie z § 3.1 pkt 22 „pojazdów obsługi technicznej i eksploatacyjnych infrastruktury technicznej”. W uzasadnieniu wnoszący uwagę nie wyrażają zgody, aby pojazdy np. MPO ośmiokrotnie przekraczały dopuszczalne obciążenie ul. Czecha czego skutkiem są postępujące naruszenia konstrukcji budynków jednorodzinnych powodujące liczne zagrożenia dla infrastruktury technicznej.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Ustalenia § 3 zawierają definicje pojęć użytych w ustaleniach planu, niezdefiniowanych w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, wprowadzonych w celu wyeliminowania ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych w toku realizacji ustaleń planu. § 3 ust. 1 pkt 22 zawiera definicję pojęcia „ogólnodostępnych (ciągach pieszo-jezdnych, ciągach pieszych)” w brzmieniu: „należy przez to rozumieć dostępność do ciągu nie limitowaną żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, opłatami za przejazd lub wstęp itp.” Uzasadniając wniesienie powyższej uwagi, autorzy pisma nie wyrażają zgody, aby pojazdy np. MPO ośmiokrotnie przekraczały dopuszczalne obciążenie ul. Czecha i wnoszą o wykreślenie słów: „pojazdów obsługi technicznej i eksploatacyjnych infrastruktury technicznej”. Jak z powyższego wynika zastosowana definicja nie zawiera omawianych określeń. Zgłoszona uwaga odnosi się prawdopodobnie do pojęcia zdefiniowanego § 3 ust. 1 pkt 23 „awaryjnej obsłudze komunikacyjnej” w brzmieniu: „należy przez to rozumieć możliwość dojazdu samochodów służb awaryjnych bądź technicznych (np. karetek pogotowia, straży pożarnej, pojazdów obsługi technicznej i eksploatacyjnej infrastruktury technicznej itp.)”. Jak wynika z analizy literalnej treści uzasadnienia do złożonej uwagi wnoszącym pismo chodzi o kwestie obsługi komunalnej ul. Czecha pojazdami technicznymi w szczególności wywozowymi

odpady, których ładowność przekracza dopuszczalne obciążenie jezdni ulicy. Zakaz poruszania się pojazdów o określonym tonażu po drogach publicznych nie jest przedmiotem ustaleń planu. Zgodnie z § 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych drogą publiczną jest droga /.../, z której może korzystać każdy zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych. Ul. Czecha zaliczona została do kategorii dróg gminnych uchwałą Rady Miasta Torunia nr 22/98 (Dz.U.Woj.Toruńskiego Nr 38/1998).

Uwaga nr 5.4 dotyczy terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN6 - przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, infrastruktura techniczna.

Składający pismo kwestionują zapisy i wnoszą o wykreślenie § 14 pkt 1 lit. b jako naruszającego ustalenia studium.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym dokumencie (uchwała Nr 1032/06 z dnia 18 maja 2006 r.) w części C – „Kierunki i zasady rozwoju przestrzennego miasta” pkt 2.1 ustalenia formalno-porządkowe i terminologiczne zawarto wyjaśnienie sposobu realizacji zasad sformułowanych w tym dokumencie, a mianowicie: „Ustalenia zawarte w kolejnych rozdziałach niniejszego Studium określają kierunki działań jakie należy podjąć w celu realizacji przyjętej polityki przestrzennej miasta. Nie są ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów./.../ W stosunku do załączników graficznych „Studium”, zawierających jego ustalenia przyjmuje się następującą interpretację:

- ostateczne ustalenia granic terenów powinno być dokonywane w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub w trakcie przygotowywania decyzji administracyjnych (w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy),
- w studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów tzn., że określone na rysunkach studium przeznaczenie terenu, zdefiniowane określeniem obszaru funkcjonalnego, oznacza przeznaczenie dominujące (ale nie wyłączne) i może być uzupełnione innymi funkcjami wspomagającymi (nie przeciwnymi przeznaczeniu dominującemu) lecz nie prowadzącymi do pogorszenia warunków jego egzystencji./.../

Dla potrzeb Studium wprowadza się poniższe interpretacje:

- obszar funkcjonalny - to część obszaru miasta o określonym, w ustaleniach Studium, przeznaczeniu głównym (dominującym) - „narzucającym” standardy zagospodarowania i użytkowania dla innych funkcji. Integralnym elementem każdego obszaru i terenu funkcjonalnego jest infrastruktura techniczna i społeczna niezbędna dla obsługi danego obszaru lub terenu.”/.../

W pkt 2.3 „Podział miasta na strefy polityki przestrzennej (główne strefy funkcjonalno-przestrzenne) i podstrefy działań oraz obszary i tereny funkcjonalne” ustalono: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego to określenie długofalowego procesu zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej (wizja ewolucji) miasta, wyznaczonych z jednej strony przez cele rozwoju zdefiniowane w przyjętej „Strategii ...”, a z drugiej strony przez możliwości wynikające ze stanu istniejącego.

W Studium przyjęto zasadę określania kierunków zagospodarowania w odniesieniu do wyodrębnionych jednostek ustaleń „dzielnic” poprzez:

- określenie stref polityki przestrzennej (głównych stref funkcjonalno-przestrzennych) i podstref działań, wyodrębnionych na podstawie kryterium oceny stopnia zainwestowania, udziału terenów biologicznie czynnych, w tym wymagających ochrony przed antropopresją i predyspozycji dla rozwoju funkcji miejskich, a także roli poszczególnych obszarów w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta i skali zaangażowania samorządu w ich kształtowaniu,
- określenie obszarów i terenów funkcjonalnych.”/.../

Obszar objęty planem położony jest w strefie polityki przestrzennej Z – strefa zurbanizowana, w podstrefie działań Z1 – zachowania istniejącego układu przestrzennego.

W pkt 2.3.1. „Podział na strefy polityki przestrzennej.” dla strefy zurbanizowanej ustalono:

„/.../ Z - strefa zurbanizowana obejmująca obszary o dominacji zainwestowania miejskiego w różnym stopniu ukształtowania przestrzennego lub obszary przewidziane do urbanizacji. W ramach tej strefy określa się podstawowe przeznaczenie wyodrębnionych obszarów i terenów funkcjonalnych oraz wyznacza obszary i tereny predysponowane do zagospodarowania funkcjami miejskimi. Oznacza to sukcesywną wymianę form

zagospodarowania wpływających negatywnie na otoczenie na terenach zabudowanych i rozwój struktur miejskich na określonych ustaleniach obszarach.”/.../

W pkt 2.3.2. „Podział na podstrefy działań” dla podstrefy Z1 ustalono:

„/.../ Z.1 - podstrefa zachowania istniejącego układu przestrzennego.

Niniejszą podstrefą objęto tereny o wykształconym układzie przestrzennym i zakończonym – w podstawowych elementach - procesie zagospodarowania.

Oznacza to, że wszelkie działania inwestycyjne, remontowe i eksploatacyjne muszą być generalnie podporządkowane:

- istniejącemu układowi przestrzennemu, bez zasadniczych zmian przeznaczenia terenów, które spowodowałyby zwiększenie uciążliwości dla funkcji podstawowej określonej ustaleniem obszaru lub terenu funkcjonalnego,
- podnoszeniu standardów użytkowania obszaru, w tym zwłaszcza w zakresie „dozbrojenia” lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej, urządzenia ulic, zagospodarowania zielenią itp.

Dopuszcza się ewentualne korekty uzupełniającego układu drogowego, wynikające z uwarunkowań lokalizacji elementów podstawowego układu komunikacyjnego.

W zależności od lokalnych uwarunkowań dopuszcza się wymianę lub rozbudowę i przebudowę istniejących budynków lub budowli oraz budowę nowych na wolnych działkach budowlanych. Wskazuje się na potrzebę wyeliminowania drogą techniczną bądź technologiczną lub poprzez zmianę sposobu dotychczasowego użytkowania - dla funkcji stwarzających uciążliwość i pogarszających standardy użytkowania terenów przyległych, a także wprowadzających ograniczenia w funkcjonowaniu dotychczasowych form użytkowania, zgodnych z przeznaczeniem głównym obszaru lub terenu.”/.../

Teren oznaczony symbolem 79.07-MN6 położony jest w obszarze funkcjonalnym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wprowadzenie jako przeznaczenia dopuszczalnego zabudowy wielorodzinnej o ściśle określonych wskaźnikach i parametrach pokrywających się niemal w całości ze wskaźnikami i parametrami określonymi dla przeznaczenia podstawowego – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej nie narusza ustaleń studium. Zgodnie z zasadami kształtowania przestrzeni określonymi dla stref polityki przestrzennej i podstref działań dopuszczenie funkcji mieszkaniowej o określonych wyżej parametrach nie spowoduje zmian istniejącego układu przestrzennego, ani zmiany przeznaczenia terenów powodującej zwiększenie uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren oznaczony symbolem 79.07-MN6 stanowi niezabudowaną działkę budowlaną z zapewnionym dostępem do drogi publicznej oraz niezbędnych sieci infrastruktury technicznej. W zależności od lokalnych uwarunkowań studium dopuszcza budowę nowych budynków na wolnych działkach budowlanych, zaś dopuszczone przeznaczenie nie powoduje zwiększenia uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z definicją zawartą w prawie powszechnie obowiązującym (art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane) pod pojęciem „budynku mieszkalnego jednorodzinnego – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.” Zatem na omawianym terenie możliwa będzie realizacja 2 budynków jednorodzinnych wolnostojących lub w formie bliźniaczej zawierających max 4 lokale mieszkalne. Ewentualna realizacja budynku mieszkalnego zawierającego 5-6 mieszkań, o ile zostaną spełnione rygorystyczne parametry określone w ustaleniach planu, nie mieściłaby się w ww. zdefiniowanym pojęciu budynku jednorodzinnego. Stąd też w ustaleniach planu dopuszczono przeznaczenie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Zgodnie z art.6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustalenia planu miejscowego kształtują, wraz z innymi przepisami sposób wykonywania własności nieruchomości. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu do którego ma tytuł prawny, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, a także ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób.

Wnoszący uwagę nie wykazali naruszenia interesu prawnego, a ustalenia planu dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-MN6 – nie naruszają ustaleń studium.

Wprowadzenie powyższych regulacji nie przekracza uprawnień organu w zakresie władztwa planistycznego.

Uwaga nr 5.5 dotyczy ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-US/ZP1 – tereny rekreacji i sportu w zieleni urządzonej.

Składający pismo kwestionują zapisy i wnoszą o wykreślenie §19 jako naruszającego ustalenia studium

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym dokumencie (uchwała Nr 1032/06 z dnia 18 maja 2006 r.) w części C – „Kierunki i zasady rozwoju przestrzennego miasta” pkt 2.1 ustalenia formalno-porządkowe i terminologiczne zawarto wyjaśnienie sposobu realizacji zasad sformułowanych w tym dokumencie, a mianowicie: „Ustalenia zawarte w kolejnych rozdziałach niniejszego Studium określają kierunki działań jakie należy podjąć w celu realizacji przyjętej polityki przestrzennej miasta. Nie są ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów./.../ W stosunku do załączników graficznych „Studium”, zawierających jego ustalenia przyjmuje się następującą interpretację:

- ostateczne ustalenia granic terenów powinno być dokonywane w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub w trakcie przygotowywania decyzji administracyjnych (w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy),
- w studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów tzn., że określone na rysunkach studium przeznaczenie terenu, zdefiniowane określeniem obszaru funkcjonalnego, oznacza przeznaczenie dominujące (ale nie wyłączne) i może być uzupełnione innymi funkcjami wspomagającymi (nie przeciwnymi przeznaczeniu dominującemu) lecz nie prowadzącymi do pogorszenia warunków jego egzystencji./.../

Dla potrzeb Studium wprowadza się poniższe interpretacje:

- obszar funkcjonalny - to część obszaru miasta o określonym, w ustaleniach Studium, przeznaczeniu głównym (dominującym) - „narzucającym” standardy zagospodarowania i użytkowania dla innych funkcji. Integralnym elementem każdego obszaru i terenu funkcjonalnego jest infrastruktura techniczna i społeczna niezbędna dla obsługi danego obszaru lub terenu.”/.../

W pkt 2.3 „Podział miasta na strefy polityki przestrzennej (główne strefy funkcjonalno-przestrzenne) i podstrefy działań oraz obszary i tereny funkcjonalne” ustalono: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego to określenie długofalowego procesu zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej (wizja ewolucji) miasta, wyznaczonych z jednej strony przez cele rozwoju zdefiniowane w przyjętej „Strategii ...”, a z drugiej strony przez możliwości wynikające ze stanu istniejącego.

W Studium przyjęto zasadę określania kierunków zagospodarowania w odniesieniu do wyodrębnionych jednostek ustaleń „dzielnic” poprzez:

- określenie stref polityki przestrzennej (głównych stref funkcjonalno-przestrzennych) i podstref działań, wyodrębnionych na podstawie kryterium oceny stopnia zainwestowania, udziału terenów biologicznie czynnych, w tym wymagających ochrony przed antropopresją i predyspozycji dla rozwoju funkcji miejskich, a także roli poszczególnych obszarów w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta i skali zaangażowania samorządu w ich kształtowaniu,
- określenie obszarów i terenów funkcjonalnych.”/.../

Obszar objęty planem położony jest w strefie polityki przestrzennej Z – strefa zurbanizowana, w podstrefie działań Z1 – zachowania istniejącego układu przestrzennego.

W pkt 2.3.1. „Podział na strefy polityki przestrzennej.” dla strefy zurbanizowanej ustalono:

„/.../ Z - strefa zurbanizowana obejmująca obszary o dominacji zainwestowania miejskiego w różnym stopniu ukształtowania przestrzennego lub obszary przewidziane do urbanizacji. W ramach tej strefy określa się podstawowe przeznaczenie wyodrębnionych obszarów i terenów funkcjonalnych oraz wyznacza obszary i tereny predysponowane do zagospodarowania funkcjami miejskimi. Oznacza to sukcesywną wymianę form zagospodarowania wpływających negatywnie na otoczenie na terenach zabudowanych i rozwój struktur miejskich na określonych ustaleniami obszarach.”/.../

W pkt 2.3.2. „Podział na podstrefy działań” dla podstrefy Z1 ustalono:

„/.../ Z.1 - podstrefa zachowania istniejącego układu przestrzennego.

Niniejszą podstrefą objęto tereny o wykształconym układzie przestrzennym i zakończonym – w podstawowych elementach - procesie zagospodarowania.

Oznacza to, że wszelkie działania inwestycyjne, remontowe i eksploatacyjne muszą być generalnie podporządkowane:

- istniejącemu układowi przestrzennemu, bez zasadniczych zmian przeznaczenia terenów, które spowodowałyby zwiększenie uciążliwości dla funkcji podstawowej określonej ustaleniem obszaru lub terenu funkcjonalnego,
- podnoszeniu standardów użytkowania obszaru, w tym zwłaszcza w zakresie „dozbrojenia” lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej, urządzenia ulic, zagospodarowania zielenią itp.

Dopuszcza się ewentualne korekty uzupełniającego układu drogowego, wynikające z uwarunkowań lokalizacji elementów podstawowego układu komunikacyjnego.

W zależności od lokalnych uwarunkowań dopuszcza się wymianę lub rozbudowę i przebudowę istniejących budynków lub budowli oraz budowę nowych na wolnych działkach budowlanych. Wskazuje się na potrzebę wyeliminowania drogą techniczną bądź technologiczną lub poprzez zmianę sposobu dotychczasowego użytkowania - dla funkcji stwarzających uciążliwość i pogarszających standardy użytkowania terenów przyległych, a także wprowadzających ograniczenia w funkcjonowaniu dotychczasowych form użytkowania, zgodnych z przeznaczeniem głównym obszaru lub terenu.”/.../

Obszar objęty planem jest obszarem o wykształconym układzie przestrzennym i zakończonym w podstawowych elementach procesie zagospodarowania. Występują tu różne formy użytkowania terenów w postaci: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obiektów i pawilonów handlowych, ogólnodostępnej zieleni urządzonej (park osiedlowy), a także dróg publicznych, ciągów pieszych, dojeżdż i dojazdów do poszczególnych budynków. Fakt, iż zaliczono omawiany obszar do określonego obszaru funkcjonalnego, nie oznacza likwidacji wszystkich form użytkowania terenów nie odpowiadających pojęciu zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej. Argument o niezgodności ustaleń planu dla terenu oznaczonego symbolem 79.07-US/ZP1 z ustaleniami studium i wniosków o zmianę przeznaczenia istniejącego terenu rekreacji i sportu w zieleni urządzonej na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie znajduje uzasadnienia merytorycznego. Zgodnie bowiem z tokiem rozumowania wnioskujących obszar objęty planem powinien zawierać dwa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez elementów warunkujących bądź wspomagających funkcje podstawowe terenów tj. układu komunikacyjnego, usług osiedlowych czy zieleni. Prezentowana przez autorów pisma interpretacja ustaleń studium jest zaprzeczeniem zasad polityki przestrzennej przyjętych w tym dokumencie, zaś ewentualne ustalenia planu odpowiadające takiej interpretacji stanowiłyby naruszenie prawa i zasad określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwagi złożone podczas II wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu w okresie 15.01.2014r. do 7.02.2014r. oraz w ustawowym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu tj. do dnia 21.02.2014 r.:

Pismo nr 6 – składający: Spółdzielnia Mieszkaniowa Kopernik, Toruń

Uwaga nr 6.1 dotyczy terenu oznaczonego symbolem 79.07-ZP5 – tereny zieleni urządzonej.

Składający pismo wnoszą o zniesienie zakazu obsługi komunikacyjnej z ul. Czecha terenu oznaczonego symbolem 79.07-ZP5 znajdującego się w zasobach S.M.”Kopernik”.

Wnioskujący podkreślają, że ulica Czecha ma status drogi gminnej czyli jest drogą publiczną, a zatem zgodnie z Art. 1. ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych „Drogą publiczną jest droga zaliczona na podstawie niniejszej ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych”.

Uwaga nie została uwzględniona

Uzasadnienie:

W ustaleniach planu, ze względów funkcjonalnych i przestrzennych, wykluczono możliwość obsługi omawianego terenu z ul. Czecha i określono dla niego zasady obsługi komunikacyjnej z jezdni wskazanej drogi publicznej (ul. Lecha). Istniejąca obsługa terenu parkowego odbywa się z ulicy Lecha w sposób dogodny i nie powodujący utrudnień komunikacyjnych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 788/14
Rady Miasta Torunia
z dnia 26 czerwca 2014 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 obszaru w rejonie ulic: Popiela i Rusa w Toruniu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647 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) drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym i urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z obsługą techniczną drogi:
 - budowa zjazdu z ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego w planie symbolem 79.07-KDx3 (ul. Dąbrówki) w publiczną drogę dojazdową oznaczoną w planie symbolem 79.07-KD(D)3 (ul. Lecha),
 - budowa placu do zawracania na zakończeniu publicznej drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem 79.07-KD(D)2 (ul. Czecha),
 - b) ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne oraz ciągi piesze wraz z uzbrojeniem podziemnym i urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z ich obsługą – znajdujące się częściowo lub w całości na działkach stanowiących własność Gminy Miasta Toruń – mogące stanowić zadanie własne gminy:
 - budowa ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego w planie symbolem 79.07-KDx3 (ul. Dąbrówki) o długości około 90 m wraz z placem do zawracania na jego zakończeniu,
 - budowa ogólnodostępnego ciągu pieszego oznaczonego w planie symbolem 79.07-Kx2 o długości około 40 m,
 - c) modernizacja lub przebudowa 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.

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz.U. z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238 oraz z 2014 r. poz. 379.

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz.U. z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379.