



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 14 października 2016 r.

Poz. 3529

UCHWAŁA Nr 412/16 RADY MIASTA TORUNIA

z dnia 6 października 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Jakubskie Przedmieście” położonego w rejonie ulic: Żółkiewskiego, Szosa Lubicka, Targowa i Lubicka.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.¹⁾) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” (uchwała Rady Miasta Torunia Nr 1032/2006 z dnia 18 maja 2006r.) - uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Jakubskie Przedmieście” położonego w rejonie ulic: Żółkiewskiego, Szosa Lubicka, Targowa i Lubicka, będący w części zmianą:

- 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dotyczącej terenu położonego przy ul. Lubicka 50-52 (uchwała nr 242/03 RMT z dnia 30 października 2003r., Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. nr 21 poz. 236 z dnia 23 lutego 2004 r.);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul.: Lubicka, Szosa Lubicka, Antczaka i Winnica (uchwała nr 1159/06 RMT z dnia 12 października 2006r., Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. nr 149 poz. 2172 z dnia 30 listopada 2006 r.);
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Lubickiej, Targowej i Winnica w Toruniu (uchwała nr 592/09 RMT z dnia 9 lipca 2009 r., Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. nr 88, poz. 1535 z dnia 7 września 2009 r.);
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Winnica i Ścieżka Szkolna (uchwała nr 901/10 RMT z dnia 21 października 2010r., Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. nr 210, poz. 2927 z dnia 24 grudnia 2010 r.)

- zwany dalej planem.

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

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

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

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy opublikowane zostały w Dz.U. z 2016 r., poz. 904, poz. 961 i poz. 1250.

§ 3.1. Ilekcioć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 2) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu, składające się z:
 - a) poz. 1-95 -oznacza numer planu miejscowego,
 - b) poz. 2-08-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 danym przeznaczeniu podstawowym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe i nie kolidujące z nim;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy obowiązkowo lokalizować ścianę zewnętrzną budynku (min. 80% jej długości), z wyłączeniem takich elementów jak: podcień, ganek lub inna obudowa wejścia do budynku, gzyms, okap, balkon, taras, schody zewnętrzne, rampa, termoizolacje, itp.;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której mogą być lokalizowane nadziemne części ściany zewnętrznej budynku - z zakazem przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej z sąsiednim terenem, z wyłączeniem takich elementów jak: ganek lub inna obudowa wejścia do budynku, gzyms, okap, balkon, taras, schody zewnętrzne, rampa, termoizolacje, trafostacje, itp.;
- 7) usługach - należy przez to rozumieć obiekty i lokale służące obsłudze ludności i podmiotów gospodarczych (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m² i rzemiosło), z wyłączeniem gospodarowania odpadami oraz usługi realizowane jako zadania publiczne;
- 8) usługach kolidujących z funkcją mieszkaniową - należy przez to rozumieć:
 - a) działalność gospodarczą o uciążliwym dla funkcji mieszkaniowej charakterze, powodującą:
 - generowanie ruchu samochodowego (w tym ruchu samochodów dostawczych), zwłaszcza w godzinach nocnych,
 - przekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu oraz emisji, określonych w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) usługach wbudowanych - należy przez to rozumieć usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową, zajmujące niższe kondygnacje budynku mieszkalnego lub lokowane w ramach zmiany sposobu użytkowania (ew. przebudowy) istniejącego budynku o innej funkcji;
- 10) usługach niepożądanych społecznie - należy przez to rozumieć prosekatoria, spopieliarnie zwłok, itp.;
- 11) rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym - należy przez to rozumieć rozwiązania charakteryzujące się:
 - a) indywidualną formą stylistyczną brył budynków i wysoką jakością materiałów wykończeniowych,
 - b) kształtowaniem elewacji budynków w sposób urozmaicony – poprzez zastosowanie m.in. podziałów elewacji z udziałem otworów okiennych i witryn, zróżnicowanie faktur materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego, itp.;
- 12) harmonijnym zagospodarowaniu - należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania działki lub terenu (np. obiektów małej architektury, tablic informacyjnych, ogrodzeń, oświetlenia, itp.), charakteryzujących się wzajemnym stylistycznym dostosowaniem np. w zakresie kolorystyki i rodzaju zastosowanych materiałów;
- 13) zabudowie w układzie pierzejowym - należy przez to rozumieć ciąg budynków usytuowanych w jednej linii w części frontowej działek (gdzie każdy z nich zajmuje nie mniej niż 60% szerokości danej działki), o charakterze zabudowy śródmiejskiej, o zbliżonych gabarytach i formie architektonicznej oraz elewacjach frontowych i kalenicach - równoległych do przyległej drogi;
- 14) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu pod kątem nie większym niż 20°;
- 15) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć mur pełny lub ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 35% poszczególnych segmentów ogrodzenia, tzn. powierzchni zawartej pomiędzy słupkami;
- 16) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;

- 17) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 3 m (z wyłączeniem przerw na przejazdy i przejścia) - oddzielającej (w tym także optycznie) tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania;
- 18) powierzchni użytkowej usług służącej obliczeniu ilości miejsc parkingowych - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zamkniętych i otwartych, służących bezpośrednio do spełniania funkcji użytkowych, obejmujących:
 - powierzchnię zamkniętą pomieszczeń, mierzoną w świetle obrysu wewnętrznego przegród pionowych (ścian i słupów), na wszystkich kondygnacjach,
 - powierzchnię ograniczoną niepełnymi ścianami; do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni przeznaczonych do spełniania funkcji służebnych np.: pomieszczeń socjalnych, higieniczno-sanitarnych, komunikacji ogólnodostępnej i wewnętrznej, itp.;
- 19) minimalnej liczbie miejsc do parkowania – należy przez to rozumieć obowiązek realizacji dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku jego realizacji) minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym również miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową), obliczonych wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika;
- 20) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć rozwiązania, gdzie zastosowano technologie bezemisyjne lub paliwa i technologie niskoemisyjne, gwarantujące nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. Ustalenia tekstowe niniejszego planu zawarte są w:

- 1) Rozdziale 1 - „Przepisy ogólne”;
- 2) Rozdziale 2 - „Ustalenia ogólne”;
- 3) Rozdziale 3 - „Ustalenia szczegółowe dla terenów mieszkaniowych oraz usługowo-mieszkaniowych”;
- 4) Rozdziale 4 - „Ustalenia szczegółowe dla terenów usług oraz usług i produkcji”;
- 5) Rozdziale 5 - „Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni”;
- 6) Rozdziale 6 - „Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej i komunikacji”;
- 7) Rozdziale 7 - „Przepisy końcowe”.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami przeznaczenia podstawowego:

- 1) MW-zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) U-usługi;
- 3) P-produkcja;
- 4) ZP-zielenь urządzona;
- 5) G-infrastruktura techniczna - gazownictwo;
- 6) KD(Z)-komunikacja - droga publiczna - ulica zbiorcza;
- 7) KD(L)-komunikacja - droga publiczna - ulica lokalna;
- 8) KD(D)-komunikacja - droga publiczna - ulica dojazdowa;
- 9) KDW - komunikacja - droga wewnętrzna;
- 10) KX - komunikacja - publiczny ciąg pieszy.

§ 6.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne pokazane na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej ogólnych cech rozplanowania;
- 6) elewacja do zachowania;

7) symbol terenu.

2. Oznaczeniami informacyjnymi są następujące oznaczenia pokazane na rysunku planu:

- 1) obiekty o wartości historyczno-kulturowej;
- 2) strefa dominanty architektonicznej;
- 3) miejsce podłączenia drogi wewnętrznej do przyległej drogi publicznej;
- 4) szpalery drzew istniejących;
- 5) strefy zieleni.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów mieszkaniowych oraz usługowo-mieszkaniowych

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 95.08-MW1 i 95.08-MW2 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi wbudowane, istniejące usługi i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązek stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym i harmonijnego zagospodarowania,
 - b) na działkach, na których ustalono obowiązującą linię zabudowy - obowiązek zachowania istniejących lub realizacji nowych budynków frontowych w układzie pierzejowym,
 - c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, itp. istniejących budynków jednorodzinnych i usług,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z procesem budowy,
 - e) zakaz lokalizacji wolno stojących indywidualnych garaży,
 - f) zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkalne,
 - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m², nie dotyczy podziałów na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową (nie dotyczy infrastruktury technicznej) oraz usług niepożądanych społecznie,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej,
 - c) obowiązek wprowadzenia od strony dróg publicznych pasa zieleni urządzonej (nie dotyczy przerw np. na dojścia i dojazdy oraz miejsc zbliżeń istniejących budynków lub linii zabudowy do linii rozgraniczającej z przyległą drogą);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartości historyczno-kulturowej:
 - nakaz zachowania formy architektonicznej, gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką,
 - dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na współczesną, na zasadzie odtworzenia jej wyglądu zewnętrznego jak oryginalnej stolarki lub zachowanych przekazów ikonograficznych; przy wymianie okien dopuszcza się zastosowanie współczesnej stolarki jednoramowej zespolonej,
 - zachowanie pierwotnego wykończenia elewacji (zakaz tynkowania elewacji ceglanych, które nigdy nie były otynkowane oraz zakaz stosowania gładzi tynkowych na elewacjach),
 - dopuszcza się termomodernizację, polegającą w szczególności na: wymianie stolarki na zasadach określonych w tiret 2, ociepleniu ścian od wewnątrz oraz wymianie lub modernizacji systemów grzewczych,
 - b) na części terenu 95.08-MW1 wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej ogólnych cech rozplanowania, o granicach zgodnie z rysunkiem planu, w której ustala się:
 - nakaz zachowania przedogródków i ogrodów przy istniejącej zabudowie,
 - zakaz budowy nowych i nadbudowy istniejących oficyn - na wysokość wyższą, niż wysokość budynku frontowego na danej posesji,
 - nakaz dostosowania wielkości reklamy na elewacjach budynków, w których prowadzona jest działalność usługowa, do podziałów architektonicznych elewacji,
 - zakaz lokalizacji wolnostojących i wielkogabarytowych nośników reklamowych typu billboard,
 - zachowanie istniejącego starodrzewu towarzyszącego historycznej zabudowie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

- nakaz dostosowania kolorystyki, materiałów elewacji i dachów oraz formy nowej zabudowy do położonych w sąsiedztwie obiektów o wartości historyczno-kulturowej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy – śródmiejska, dopuszcza się zabudowę w zbliżeniu i na granicy działki,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz rozbudowy i nadbudowy części istniejących budynków wysuniętych poza w/w linie zabudowy (dopuszcza się ich remonty i przebudowy),
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m i IV kondygnacje nadziemne, dla istniejących budynków o większej wysokości lub liczbie kondygnacji - wysokość i liczba kondygnacji nie większa, niż istniejąca,
 - e) minimalna wysokość zabudowy – 6 m i II kondygnacje nadziemne,
 - f) maksymalna szerokość budynków - równa szerokości frontu działki,
 - g) geometria dachów - płaskie lub spadowe o nachyleniu połaci od 3° do 30° i równym nachyleniu połaci przeciwnych (dopuszcza się zachowanie innych niż w/w nachyleń na istniejących budynkach w przypadku ich przebudowy, wymiany, itp.),
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - i) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%,
 - k) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce/1 mieszkanie,
 - 2 miejsca/100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% liczby miejsc ogólnodostępnych i zapewnianych dla usług, o ile liczba ta przekroczy 5,
 - miejsca do parkowania realizowane na terenie, jako garaże w budynkach lub podziemne,
 - l) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty, przechowalnie rowerowe, itp.);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w pasie eksploatacyjnym sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla północno-zachodniej części terenu o symbolu 95.08-MW1 w zasięgu strefy sanitarnej od istniejącego cmentarza przy ul. Antczaka - nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków - do sieci, dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 95.08-MW3 i 95.08-MW4 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązek stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym i harmonijnego zagospodarowania,
 - b) dla istniejącego budynku mieszkalnego wysokiego w terenie 95.08-MW3 – obowiązek szczególnego opracowania kolorystyki elewacji,
 - c) zakaz lokalizacji wolno stojących indywidualnych garaży oraz budynków gospodarczych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy – szeregowa (klatkowa), nie dotyczy obiektów podziemnych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków - wysuniętych poza w/w linie zabudowy (dopuszcza się ich remonty i przebudowy),
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla terenu 95.08-MW3 – 40 m,
 - dla terenu 95.08-MW4 – 15 m,
 - e) gabaryty obiektów - nie występuje potrzeba określania,
 - f) geometria dachów - płaskie,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%,
 - j) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce/1 mieszkanie,
 - minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% ogólnej liczby miejsc ogólnodostępnych, o ile liczba ta przekroczy 5,
 - miejsca do parkowania realizowane na terenie, jako garaże podziemne lub wbudowane,
 - k) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty, przechowalnie rowerowe, itp.);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi publicznej i wewnętrznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w pasie eksploatacyjnym sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków - do sieci, dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię cieplną – z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;

- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala 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 95.08-MW5 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna istniejąca, zieleni urządzonej, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązek stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym, harmonijnego zagospodarowania oraz zachowania budynków mieszkalnych w układzie pierzejowym,
 - b) zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych (dopuszcza się rozbudowę istniejących);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartości historyczno-kulturowej:
 - a) nakaz zachowania formy architektonicznej, gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką,
 - b) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na współczesną, na zasadzie odtworzenia jej wyglądu zewnętrznego względem oryginalnej stolarki lub zachowanych przekazów ikonograficznych; przy wymianie okien dopuszcza się zastosowanie współczesnej stolarki jednoramowej zespolonej,
 - c) dopuszcza się termomodernizację, polegającą w szczególności na: wymianie stolarki okiennej na zasadach określonych w pkt b na stolarkę o wysokich parametrach izolacyjnych, ociepleniu ścian od wewnątrz oraz wymianie lub modernizacji systemów grzewczych,
 - d) zakaz stosowania gładzi tynkowych na elewacjach;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza, dopuszcza się zabudowę w zblizeniu i na granicy działki,
 - b) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m i II kondygnacje nadziemne,
 - d) maksymalna szerokość budynków - 90% szerokości frontu działki,
 - e) geometria dachów - dwuspadowe o równym nachyleniu połaci przeciwnych,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce / 1 mieszkanie,
 - minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania,
 - sposób realizacji miejsc do parkowania – na terenie działki lub w garażach;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna - z przyległej drogi publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków - do sieci, dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 95.08-U/MW1, 95.08-U/MW2, 95.08-U/MW3 i 95.08-U/MW4 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna, nowa zabudowa jednorodzinna -wyłącznie w terenie o symbolu U/MW1;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązek stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym i harmonijnego zagospodarowania,
 - b) na działkach, na których ustalono obowiązującą linię zabudowy - obowiązek zachowania istniejących lub realizacji nowych budynków frontowych w układzie pierzejowym,
 - c) dopuszcza się rozbudowę i wymianę istniejących budynków jednorodzinnych,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z procesem budowy,
 - e) zakaz lokalizacji nowych wolno stojących, indywidualnych garaży,
 - f) zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkalne,
 - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m², (nie dotyczy podziałów na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową oraz niepożądanych społecznie,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej ogólnych cech rozplanowania o granicach przedstawionych na rysunku planu (obejmuje tereny: 95.08-U/MW1, 95.08-U/MW2 i 95.08-U/MW3), w której ustala się:
 - nakaz zachowania przedogródków i ogrodów przy istniejącej zabudowie,
 - zakaz budowy nowych i nadbudowy istniejących oficyn - na wysokość wyższą, niż wysokość budynku frontowego na danej posesji,
 - nakaz dostosowania wielkości reklamy na elewacjach budynków, w których prowadzona jest działalność usługowa, do podziałów architektonicznych elewacji,
 - zakaz lokalizacji wolnostojących i wielkogabarytowych nośników reklamowych typu billboard,
 - zachowanie istniejącego starodrzewu towarzyszącego historycznej zabudowie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - nakaz dostosowania kolorystyki, materiałów elewacji i dachów oraz formy nowej zabudowy do położonych w sąsiedztwie obiektów o wartości historyczno-kulturowej,
 - b) dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartości historyczno-kulturowej ustala się:
 - nakaz zachowania formy architektonicznej, gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką,
 - dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na współczesną, na zasadzie odtworzenia jej wyglądu zewnętrznego jak oryginalnej stolarki lub zachowanych przekazów ikonograficznych; przy wymianie okien dopuszcza się zastosowanie współczesnej stolarki jednoramowej zespolonej,
 - zachowanie pierwotnego wykończenia elewacji (zakaz tynkowania elewacji ceglanych, które nigdy nie były otynkowane oraz zakaz stosowania gładzi tynkowych na elewacjach),
 - dopuszcza się termomodernizację, polegającą w szczególności na: wymianie stolarki okiennej na zasadach określonych w tiret 2 na stolarkę o wysokich parametrach izolacyjnych, ociepleniu ścian od wewnątrz oraz wymianie lub modernizacji systemów grzewczych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) rodzaj zabudowy – śródmiejska, dopuszcza się zabudowę w zbliżeniu i na granicy działki,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz rozbudowy i nadbudowy części istniejących budynków przekraczających w/w linie zabudowy, dopuszcza się remonty i przebudowy,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m; dla terenu 95.08-U/MW4 – 18 m,
 - e) minimalna wysokość zabudowy – 6 m i II kondygnacje nadziemne (nie dotyczy infrastruktury technicznej),
 - f) maksymalna szerokość budynków równa szerokości frontu działki,
 - g) geometria dachów - dachy płaskie lub spadowe o równym nachyleniu połaci przeciwległych:
 - do 45° – dla terenu o symbolu 95.08-U/MW1 (z zastrzeżeniem tiret trzecie),
 - do 35° – dla terenów o symbolu 95.08-U/MW2, 95.08-U/MW3 i 95.08-U/MW4,
 - dopuszcza się: zachowanie innych niż w/w nachyleń na istniejących budynkach w przypadku ich przebudowy, wymiany, itp. a w terenie o symbolu 95.08-U/MW1 - dachy mansardowe,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - i) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%,
 - k) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce/1 mieszkanie,
 - 2 miejsca/100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% liczby miejsc ogólnodostępnych i zapewnianych dla usług, o ile liczba ta przekroczy 5,
 - miejsca do parkowania realizowane na terenie, jako garaże w budynkach lub podziemne,
 - dla terenu 95.08-U/MW4 dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na części przyległego terenu o symbolu 95.08-KD(Z)1 (ul. Lubicka), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty, przechowalnie rowerowe itp.);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków - do sieci, dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy – jako podziemnych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 95.08-U/MW5 i 95.08-U/MW6 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, parkingi, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym i harmonijnego zagospodarowania,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z procesem budowy,
 - c) zakaz lokalizacji wolno stojących, indywidualnych garaży,

- d) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m², nie dotyczy podziałów na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową (nie dotyczy infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i ich zespołów) oraz usług niepożądanych społecznie,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej,
 - c) nakaz utrzymania szpaleru drzew przy północnej granicy terenu 95.08-U/MW5, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 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 lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m (dla istniejącego budynku w terenie 95.08-U/MW5 przekraczającego w/w parametr - wysokość nie większa, niż istniejąca),
 - c) minimalna wysokość zabudowy – 8 m i II kondygnacje nadziemne (nie dotyczy infrastruktury technicznej),
 - d) inne gabaryty obiektów - nie występuje potrzeba określania,
 - e) dachy płaskie lub spadowe o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań przekryć,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1,2 miejsca/1 mieszkanie,
 - 2 miejsca/100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% liczby miejsc ogólnodostępnych i zapewnianych dla usług, o ile liczba ta przekroczy 5,
 - miejsca do parkowania realizowane na terenie, jako garaże w budynkach lub podziemne,
 - j) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty, przechowalnie rowerowe itp.);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków - do sieci, dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) dotychczasowe użytkowanie – do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu w zakresie przeznaczenia podstawowego,
 - b) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków produkcyjnych;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala 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 95.08-U/MW7 ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, parkingi, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym i harmonijnego zagospodarowania,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z procesem budowy,
 - c) zakaz lokalizacji wolno stojących, indywidualnych garaży,
 - d) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową (nie dotyczy infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i ich zespołów) oraz usług niepożądanych społecznie,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej,
 - c) nakaz utrzymania szpaleru drzew oznaczonego na rysunku planu wzdłuż ul. Targowej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - d) nakaz zabezpieczenia nieczynnego ujęcia wód podziemnych przed przenikaniem zanieczyszczeń lub nakaz jego likwidacji – z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartości historyczno-kulturowej (budynek dawnej fabryki wodomierzy i gazomierzy stojący na działce nr 5/6 oraz brama dawnej rzeźni miejskiej):
- a) nakaz zachowania formy architektonicznej, kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na współczesną, na zasadzie odtworzenia jej wyglądu zewnętrznego jak oryginalna stolarka lub zachowane przekazy ikonograficzne; przy wymianie okien dopuszcza się je jako jednoramowe zespolone,
 - c) dopuszcza się termomodernizację, polegającą w szczególności na: wymianie stolarki okiennej na zasadach określonych w lit. b na stolarkę o wysokich parametrach izolacyjnych, ociepleniu ścian od wewnątrz oraz wymianie lub modernizacji systemów grzewczych,
 - d) dopuszcza się odtworzenie - z wyłączeniem elewacji pokazanej na rysunku planu oraz dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązek wkomponowania (czyli nawiązania formą architektoniczną nowej zabudowy do istniejącego obiektu o wartości historyczno-kulturowej; część nowoprojektowana powinna harmonizować z historyczną zabudową industrialną i mieć znamiona obecnych czasów),
 - e) nakaz zachowania ceglanej bramy wjazdowej do dawnej rzeźni z obustronnymi przejściami od strony ul. Targowej – stojącej na działce nr 200;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych oraz reklam na ogrodzeniach,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń od strony dróg publicznych: ul. Lubickiej, Szosy Lubickiej oraz ul. Targowej (na odcinku od ul. Lubickiej do ul. Antczaka),
 - c) nakaz urządzenia pasa terenu o szerokości min. 10m wzdłuż ul. Lubickiej, Szosy Lubickiej i Targowej - na odcinku Lubicka-Antczaka, jako ogólnodostępnej przestrzeni publicznej (dopuszcza się formę podcienia lub zadaszenia), z uwzględnieniem zieleni urządzonej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) rodzaj zabudowy – śródmiejska, dopuszcza się zabudowę w zbliżeniu i na granicy działki,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - w pasie terenu o szerokości 30 m przyległym do linii rozgraniczającej z drogą 95.08-KD(Z)1 – 18 m, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - w pozostałej części terenu – 25 m, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - w pokazanej na rysunku planu strefie dominanty architektonicznej – 30 m,
 - d) minimalna wysokość zabudowy:
 - 8 m i II kondygnację, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - dla części terenu przyległej do terenu 95.08-U7 oraz dla łączników między budynkami na pozostałej części terenu - dopuszcza się 5 m i I kondygnację,
 - e) inne gabaryty obiektów - nie występuje potrzeba określania,
 - f) dachy płaskie lub spadowe o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań przekryć,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

- h) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%, z zastrzeżeniem lit. j,
 - j) dopuszcza się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10% - w przypadku realizacji wyłącznie usług,
 - k) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1,2 miejsca / 1 mieszkanie,
 - 2 miejsca / 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% liczby miejsc ogólnodostępnych i zapewnianych dla usług, o ile liczba ta przekroczy 5,
 - miejsca do parkowania realizowane na terenie, jako garaże w budynkach lub podziemne,
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania dla usług na części przyległego terenu o symbolu 95.08-KD(Z)1 (ul. Lubicka), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty, przechowalnie rowerowe itp.);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych i/lub z dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w pasie eksploatacyjnym sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obowiązek kształtowania układu dróg wewnętrznych uwzględniającego pokazane na rysunku planu miejsca podłączenia do przyległej drogi publicznej,
 - b) zaopatrzenie w wodę - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzenie ścieków - do sieci, dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) dotychczasowe użytkowanie – do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu w zakresie przeznaczenia podstawowego,
 - b) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków produkcyjnych i technicznych;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala 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 95.08-U/MW8 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym i harmonijnego zagospodarowania,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z procesem budowy,
 - c) zakaz lokalizacji wolno stojących, indywidualnych garaży,
 - d) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m², nie dotyczy podziałów na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową (nie dotyczy infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i ich zespołów) oraz usług niepożądanych społecznie,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej;

- 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 lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 25 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - w pokazanej na rysunku planu strefie dominanty architektonicznej – 30 m,
 - c) minimalna wysokość zabudowy – 8 m i II kondygnacje nadziemne (nie dotyczy infrastruktury technicznej),
 - d) inne gabaryty obiektów - nie występuje potrzeba określania,
 - e) dachy płaskie lub spadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań przekryć,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1,2 miejsca/1 mieszkanie,
 - 2 miejsca/100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% liczby miejsc ogólnodostępnych i zapewnianych dla usług, o ile liczba ta przekroczy 5,
 - miejsca do parkowania realizowane na terenie, jako garaże w budynkach lub podziemne,
 - j) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty, przechowalnie rowerowe itp.);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dla nowo lokalizowanych usług - dopuszcza się obsługę z terenu 95.08-U5;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków - do sieci, dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) dotychczasowe użytkowanie – do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu w zakresie przeznaczenia podstawowego,
 - b) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków produkcyjnych;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 95.08-U/MW9 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, zieleń urządzone i izolacyjna, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym i harmonijnego zagospodarowania,

- b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z procesem budowy,
- c) zakaz lokalizacji wolno stojących indywidualnych garaży;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową (nie dotyczy infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i ich zespołów) oraz usług niepożądanych społecznie,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) obowiązek wprowadzenia pasa zieleni urządzonej o minimalnej szerokości 3 m od strony terenu o symbolu 95.08-U/P1;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
 - c) minimalna wysokość zabudowy – 7 m i II kondygnacje nadziemne (nie dotyczy infrastruktury technicznej),
 - d) inne gabaryty obiektów - nie występuje potrzeba określania,
 - e) geometria dachów - płaskie lub spadowe o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań przekryć,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1,2 miejsca/1 mieszkanie,
 - minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% liczby miejsc ogólnodostępnych i zapewnianych dla usług, o ile liczba ta przekroczy 5,
 - miejsca do parkowania realizowane na terenie, jako garaże wbudowane lub podziemne,
 - j) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty, przechowalnie rowerowe itp.);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w pasie eksploatacyjnym sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków - do sieci, dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala 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 95.08-U/MW10 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym oraz harmonijnego zagospodarowania,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z procesem budowy,
 - c) zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych,
 - d) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m², nie dotyczy podziałów na cele infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i garaży,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową (nie dotyczy infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i ich zespołów) oraz usług niepożądanych społecznie,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - c) gabaryty obiektów - nie występuje potrzeba określania,
 - d) dachy płaskie lub spadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce/1 mieszkanie,
 - 2 miejsca/100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% ogólnej liczby miejsc ogólnodostępnych i zapewnianych dla usług, o ile liczba ta przekroczy 5,
 - sposób realizacji miejsc do parkowania – na terenie lub garaże w zespołach,
 - i) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty, przechowalnie rowerowe itp.);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna - z przyległej drogi publicznej i/lub wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków - do sieci, dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów usług oraz usług i produkcji

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 95.08-U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi,
 - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, parkingi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym oraz harmonijnego zagospodarowania,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z procesem budowy,
 - c) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - d) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m², nie dotyczy podziałów na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem infrastruktury technicznej), usług niepożądanych społecznie i składów,
 - b) nakaz utrzymania szpalerów drzew przy zachodniej i północnej granicy terenu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nakaz zachowania istniejących fragmentów zabytkowego ogrodzenia dawnego targowiska w formie niezmienionej względem formy historycznej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji nośników reklamowych nie związanych z prowadzoną działalnością oraz ogrodzeń pełnych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem pkt 10 lit. f,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - c) minimalna wysokość nowo lokalizowanej zabudowy – 7 m i II kondygnacje nadziemne,
 - d) inne gabaryty obiektów - nie występuje potrzeba określania,
 - e) lokalizacja funkcji mieszkaniowej wyłącznie w bryle budynku usługowego, powyżej parteru,
 - f) geometria dachu - płaski lub spadowy o nachyleniu do 40°, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań przekryć,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 15%,
 - j) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 2 miejsca/100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 12 miejsc dla samochodów osobowych + 1 miejsce dla autobusów / 100 miejsc użytkowych w przypadku lokalizacji obiektu o funkcji widowiskowej,
 - 1,2 miejsca/1 mieszkanie,
 - minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 2% liczby miejsc ogólnodostępnych i zapewnianych dla usług, o ile liczba ta przekroczy 5,
 - sposób realizacji miejsc do parkowania – na terenie, garaże w budynkach lub podziemne,
 - k) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty, przechowalnie rowerowe itp.);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych: ul. Targowej, Studziennej lub Antczaka, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci, dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) przebudowa istniejącej infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala 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 95.08-U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi,
 - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna towarzysząca usługom, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna i drogowa, parkingi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym oraz harmonijnego zagospodarowania,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z procesem budowy,
 - c) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - d) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m², nie dotyczy podziałów na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem infrastruktury technicznej) oraz usług niepożądanych społecznie,
 - b) zakaz składowania w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - dla oznaczonego na rysunku planu obiektu o wartości historyczno-kulturowej:
 - a) nakaz zachowania wyglądu architektonicznego w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką,
 - b) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na współczesną, na zasadzie odtworzenia jej wyglądu zewnętrznego jak oryginalnej stolarki lub wg zachowanych przekazów ikonograficznych; przy wymianie okien dopuszcza się zastosowanie współczesnej stolarki jednoramowej zespolonej,
 - c) dopuszcza się termomodernizację, polegającą w szczególności na: wymianie stolarki okiennej na zasadach określonych w lit. b na stolarkę o wysokich parametrach izolacyjnych, ociepleniu ścian od wewnątrz oraz wymianie lub modernizacji systemów grzewczych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji nośników reklamowych nie związanych z prowadzoną działalnością oraz ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla części istniejących budynków wysuniętych poza nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się remonty i przebudowy,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
 - d) inne gabaryty obiektów - nie występuje potrzeba określania,
 - e) geometria dachu - płaski lub spadowy,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 2 miejsca/100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 miejsce/1 mieszkanie,

- minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania,
- sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi na terenie lub garaże w budynkach,
- j) dla usług - obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych 95.08-KD(L)1 lub 95.08-KD(D)2, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci, dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 95.08-U3 i 95.08-U4 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi,
 - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, parkingi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym oraz harmonijnego zagospodarowania,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z procesem budowy,
 - c) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - d) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m², z wyłączeniem podziałów na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem infrastruktury technicznej) oraz usług niepożądanych społecznie,
 - b) zakaz składowania w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji nośników reklamowych nie związanych z prowadzoną działalnością oraz ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla części istniejących budynków wysuniętych poza nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się remonty i przebudowy,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - d) inne gabaryty obiektów - nie występuje potrzeba określania,
 - e) geometria dachu - dachy płaskie lub spadowe o nachyleniu do 40°,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 2 miejsca/100 m² powierzchni użytkowej usług, realizowane jako parkingi na terenie,

- minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania,
- j) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty, itp.);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna - z przyległej drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci, dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 95.08-U5, 96.08-U6, 95.08-U7, 95.08-U8 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi,
 - b) dopuszczalne: zieleni urządzona, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna i drogowa, parkingi, istniejąca zabudowa mieszkaniowa (w terenie 95.08-U5);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym oraz harmonijnego zagospodarowania,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z procesem budowy oraz nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m² (nie dotyczy podziałów na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem infrastruktury technicznej) oraz usług niepożądanych społecznie,
 - b) zakaz składowania na otwartej przestrzeni – w miejscach eksponowanych od strony dróg publicznych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji nośników reklamowych nie związanych z prowadzoną działalnością oraz ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
 - c) minimalna wysokość nowej zabudowy – 5 m,
 - d) inne gabaryty obiektów - nie występuje potrzeba określania,
 - e) geometria dachu - płaski lub spadowy o nachyleniu połaci do 45°,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 2 miejsca/100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 miejsce/1 mieszkanie dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej,

- minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania,
- sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi na terenie, garaże wbudowane,
- j) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty, itp.);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej i/lub wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci, dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - dotychczasowe użytkowanie – do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu w zakresie przeznaczenia podstawowego;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 95.08-U9 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi (oświaty i wychowania, kultury, sportu i rekreacji, itp.),
 - b) dopuszczalne: obiekty zamieszkania zbiorowego (np. internat), zieleni urządzona, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, parkingi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji składów i tymczasowych obiektów budowlanych, nie dotyczy obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi i sezonowymi (kiermasze, wystawy, itp.);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - b) zachowanie drzew i krzewów w strefie zieleni pokazanej na rysunku planu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - c) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartości historyczno-kulturowej:
 - a) nakaz zachowania wyglądu architektonicznego w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką,
 - b) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na współczesną, na zasadzie odtworzenia jej wyglądu zewnętrznego jak oryginalnej stolarki lub wg zachowanych przekazów ikonograficznych; w przypadku wymiany stolarki okiennej dopuszcza się ją jako jednoramową, zespoloną,
 - c) dopuszcza się termomodernizację, polegającą w szczególności na: wymianie stolarki okiennej na zasadach określonych w lit. b na stolarkę o wysokich parametrach izolacyjnych, ociepleniu budynków od wewnątrz oraz wymianie lub modernizacji systemów grzewczych,
 - d) nakaz dostosowania lokalizacji i wielkości reklamy na elewacjach obiektów do podziałów architektonicznych elewacji;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych nie związanych z prowadzoną działalnością;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b i pkt 10 lit. f, nie dotyczy lokalizacji niewielkich obiektów związanych z dozorem terenu, zaplecza boisk oraz obiektów infrastruktury technicznej (o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m²),
 - b) dla części istniejących budynków wysuniętych poza nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się remonty i przebudowy,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - d) gabaryty obiektów - nie występuje potrzeba określania,
 - e) geometria dachu – płaski lub spadowy, o nachyleniu połąci do 40°,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce/10 zatrudnionych,
 - 5 miejsc ogólnodostępnych,
 - 1 miejsce dla mikrobusu/100 łóżek (dla obiektu zamieszkania zbiorowego),
 - minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 2% liczby miejsc ogólnodostępnych, o ile liczba ta przekroczy 5,
 - sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi na terenie lub garaże wbudowane,
 - j) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty, przechowalnie rowerowe itp.);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci, dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) przebudowa istniejącej infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala 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 95.08-U10 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi (z zakresu oświaty i wychowania, kultury, administracji, itp.),
 - b) dopuszczalne: zielenią urządzoną, infrastruktura techniczna, parking;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym oraz harmonijnego zagospodarowania,
 - b) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i składów,
 - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m², nie dotyczy podziałów na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy 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 drogi publicznej,

- b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych nie związanych z prowadzoną działalnością;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m,
 - c) gabaryty obiektów - nie występuje potrzeba określania,
 - d) geometria dachu – spadowy o nachyleniu połaci do 40°,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 2 miejsca/100 m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy funkcji oświaty i wychowania),
 - 1 miejsce na 5 zatrudnionych w obiekcie oświaty i wychowania,
 - minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% liczby miejsc ogólnodostępnych, o ile liczba ta przekroczy 5,
 - sposób realizacji miejsc do parkowania – w formie parkingu na terenie działki,
 - i) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty, itp.);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów 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 - obsługa komunikacyjna (wjazd) – z drogi wewnętrznej na przyległym terenie o symbolu 95.08-U11, wejścia – także z przyległej drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci, dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala 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 95.08-U11 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi (w zakresie obsługi komunikacji samochodowej, stacja paliw, itp.),
 - b) dopuszczalne: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, parking;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym oraz harmonijnego zagospodarowania,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,
 - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000 m², nie dotyczy podziałów na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - c) gabaryty obiektów - nie występuje potrzeba określania,
 - d) geometria dachu – płaski,

- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 2 miejsca/100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania,
 - sposób realizacji miejsc do parkowania – na terenie działki,
- i) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, itp.);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci, dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 30%.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 95.08-U/P1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi, produkcja,
 - b) dopuszczalne: składy, magazyny, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, parkingi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym oraz harmonijnego zagospodarowania,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów,
 - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000 m², nie dotyczy podziałów na cele infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zachowanie zieleni w strefie zieleni pokazanej na rysunku planu – z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartości historyczno-kulturowej:
 - a) nakaz zachowania wyglądu architektonicznego w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką,
 - b) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na współczesną, na zasadzie odtworzenia jej wyglądu zewnętrznego jak oryginalnej stolarki lub wg zachowanych przekazów ikonograficznych; przy wymianie okien dopuszcza się je jako jednoramowe, zespolone,
 - c) dopuszcza się termomodernizację, polegającą w szczególności na: wymianie stolarki okiennej na zasadach określonych w lit. b na stolarkę o wysokich parametrach izolacyjnych, ociepleniu ścian od wewnątrz oraz wymianie lub modernizacji systemów grzewczych,
 - d) nakaz dostosowania lokalizacji i wielkości reklamy na elewacjach obiektów do podziałów architektonicznych elewacji;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych,

- b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych nie związanych z prowadzoną działalnością;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla istniejących budynków wysuniętych poza nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się remonty i przebudowy,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
 - d) gabaryty obiektów - nie występuje potrzeba określania,
 - e) geometria dachu – płaski lub spadowy o nachyleniu do 45°,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni terenu,
 - g) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 2 miejsca/100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 miejsce/3 zatrudnionych w części produkcyjnej, składowej i magazynowej,
 - minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania,
 - sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi na terenie lub garaże wbudowane,
 - j) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty, itp.);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci, dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 30%.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 95.08-ZP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zieleni urządzona,
 - b) dopuszczalne: ciągi piesze, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ochrona istniejących zadrzewień, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zakaz zabudowy i nakaz zachowania ukształtowania terenu (dawny cmentarz z 1880 r.);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 90%;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązek realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów sieci związanych z obsługą terenu (np. oświetlenie), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 95.08-ZP2 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zielen urządzone,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nakaz zachowania i utrwalenia istniejącego ukształtowania terenu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 90%;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązek realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów sieci związanych z obsługą terenu (np. oświetlenie), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 95.08-ZP3 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zielen urządzone,
 - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, boisko, urządzenia rekreacyjne (np. siłownia zewn., plac zabaw, park linowy), obiekty uzupełniające przeznaczenie podstawowe terenu (np. obiekt dozorczy, sanitariat, szatnia, punkt małej gastronomii, itp.), infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, nie dotyczy obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi i sezonowymi (kiermasze, wystawy, itp.);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zachowanie zieleni wysokiej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej;
- 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 ogrodzenia pełnego od strony drogi publicznej,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, nie związanych z przeznaczeniem terenu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy (obiektów wymienionych w pkt 1 lit. b) – 3 m,
 - b) gabaryty obiektów – nie występuje potrzeba określania,

- c) geometria dachów – płaskie,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15% powierzchni terenu,
- e) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - nie występuje potrzeba określania,
- h) obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty, itp.);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci; dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych oraz infiltrację do gruntu (rozsączanie) wód opadowych i roztopowych niewymagających podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) obowiązek realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych (nie dotyczy oświetlenia, hydrantów ppoż. itp.), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 95.08-G1 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: infrastruktura techniczna - gazownictwo (stacja redukcyjna gazu),
 - b) dopuszczalne: inna infrastruktura techniczna, zieleń izolacyjna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej od strony terenów 95.08-U/MW10 i 95.08-U10;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni terenu,
 - b) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce dla obsługi technicznej,
 - minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania,
 - sposób realizacji miejsc do parkowania – na terenie;
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna - z drogi wewnętrznej na przyległym terenie o symbolu 95.08-U11, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązek realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty ppoż. itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 95.08-KD(Z)1 (ul. Lubicka i Szosa Lubicka) ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja - droga publiczna – ulica zbiorcza,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń przydrożna, miejsca postojowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów służących realizacji procesu inwestycyjnego, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizację kiosków wyłącznie jako towarzyszących wiatom przy przystankach;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz utrzymania szpalerów drzew wzdłuż terenów 95.08-U/MW1 i 95.08-U1 oraz występujących obustronnie na wschodnim odcinku drogi (zgodnie z rysunkiem planu), z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) dla części budynków oznaczonych na rysunku planu jako obiekty o wartości historyczno-kulturowej, położonych w liniach rozgraniczających drogi - działania zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków, z zastrzeżeniem pkt 11 lit. a, b,
 - b) nakaz zachowania w formie niezmienionej względem formy historycznej fragmentu ceglano-metalowego ogrodzenia dawnego targowiska (u zbiegu ul. Lubickiej i Studziennej);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji wolno stojących i wielkogabarytowych nośników reklamowych typu billboard;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny przekrój 2x2 (dwie jezdnie po dwa pasy ruchu);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna terenów przyległych - z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) skrzyżowanie z dodatkowym pasem ruchu na skręt w ul. Targową,
 - b) linia tramwajowa,
 - c) obustronne chodniki, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) droga rowerowa lub ciąg pieszo-rowerowy, na całej długości drogi,
 - e) zieleń przydrożna,
 - f) zatoki autobusowe i miejsca postojowe (na odcinkach ulicy, gdzie istnieje możliwość ich bezkolizyjnej i bezpiecznej dla ruchu drogowego lokalizacji),
 - g) zaopatrzenie w wodę (hydranty ppoż.) - z miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w energię elektryczną (oświetlenie) - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) obowiązek realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy oświetlenia, trakcji tramwajowej, hydrantów ppoż., itp.;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) dotychczasowe użytkowanie - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu w zakresie przeznaczenia podstawowego,
 - b) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków;

- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 95.08-KD(L)1 (ul. Targowa) i 95.08-KD(L)2 (ul. Studzienna) ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja - droga publiczna, ulica lokalna,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń przydrożna, miejsca postojowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów, z wyjątkiem obiektów służących realizacji procesu inwestycyjnego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz utrzymania w terenie 95.08-KD(L)1 szpaleru drzew (zgodnie z rysunkiem planu), z uwzględnieniem przepisów odrębnych), wkomponowanie ich w zagospodarowanie pasa drogowego jako zieleni przydrożnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny przekrój 1x2 (ulica jednojezdniowa dwupasowa),
 - c) minimalna szerokość jezdni 6 m;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna terenów przyległych - z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obustronne ciągi piesze, z zastrzeżeniem lit. B,
 - b) ciąg pieszo-rowerowy po wschodniej stronie ul. Studziennej (teren 95.08-KD(L)2),
 - c) zieleń przydrożna,
 - d) miejsca postojowe - na odcinkach ulicy, w których istnieje możliwość ich bezkolizyjnej i bezpiecznej dla ruchu drogowego lokalizacji,
 - e) zaopatrzenie w wodę (hydranty ppoż.) - z miejskiej sieci,
 - f) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną (oświetlenie) - z sieci,
 - h) obowiązek realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem elementów związanych z obsługą terenu, np. oświetlenie, hydranty ppoż.
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – dotychczasowe użytkowanie – do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu w zakresie przeznaczenia podstawowego;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 95.08-KD(D)1 (ul. Gołębia), 95.08-KD(D)2 (ul. Droga Trzeposka) i 95.08-KD(D)3 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja - droga publiczna, ulica dojazdowa,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń przydrożna, miejsca postojowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów, z wyjątkiem obiektów służących realizacji procesu inwestycyjnego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nakaz kształtowania w terenie 95.08-KD(D)3 stref zieleni – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - dla części budynku oznaczonego na rysunku planu jako obiekt o wartości historyczno-kulturowej, wchodzącej w linię rozgraniczającą drogi (teren o symbolu 95.08-KD(D)1) – działania zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków, z zastrzeżeniem pkt 11 lit. a, b;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych, z zastrzeżeniem lit. c,

- b) w północnej i środkowej części terenu 95.08-KD(D)3 (gdzie szerokości przekraczają 30m – obowiązek wykonania zagospodarowania terenu w formie przestrzeni publicznej, z udziałem zieleni urządzonej, miejsc wypoczynku, zbiorników wodnych, itp.; dopuszcza się lokalizację akcentu wysokościowego o wysokości do 15m jako elementu identyfikacji miejsca;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny przekrój 1x2 (ulica jednojezdniowa dwupasowa),
 - c) minimalna szerokość jezdni 5 m;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna terenów przyległych - z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) chodniki,
 - b) zieleń przydrożna,
 - c) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny (urządzenie w formie pieszo-jezdni),
 - d) dopuszcza się zastosowanie elementów uspokojenia ruchu,
 - e) miejsca postojowe - na odcinkach drogi, w których istnieje możliwość ich bezkolizyjnej i bezpiecznej dla ruchu drogowego lokalizacji,
 - f) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci (hydranty ppoż.),
 - g) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną (oświetlenie) - z sieci,
 - i) obowiązek realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych (nie dotyczy oświetlenia, hydrantów ppoż. itp.);
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) dotychczasowe użytkowanie – do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu w zakresie przeznaczenia podstawowego,
 - b) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 95.08-KDW1 do 54.19-KDW10 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja - droga wewnętrzna,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń przydrożna, w terenach 95.08-KDW3 i 95.08-KDW4 – miejsca postojowe;
- 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 – w terenach 95.08-KDW8, 95.08-KDW9 i 95.08-KDW10 oraz w części terenów 95.08-KDW1 i 95.08-KDW2 (zgodnie z rysunkiem planu) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej ogólnych cech rozplanowania, w której ustala się obowiązek zachowania:
 - a) ukształtowania części terenu nie zajętego pod jezdnię - dotyczy terenu 95.08-KDW8,
 - b) przebiegu jezdni w nawiązaniu do pierwotnego układu - dotyczy pozostałych w/w terenów lub ich części;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna przyległych nieruchomości,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązek realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych (nie dotyczy oświetlenia, hydrantów ppoż. itp.);

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

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 95.08-KX1, 95.08-KX2 i 95.08-KX3 ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: komunikacja – publiczne ciągi piesze,
 - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, dla terenu 95.08-KX1 - ciąg pieszo-rowerowy;
- 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 - nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązek realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych (nie dotyczy oświetlenia, hydrantów ppoż. itp.);
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

Rozdział 7. Przepisy końcowe

§ 33. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w Rozdziale 1, § 1, pkt 1-4 niniejszej uchwały.

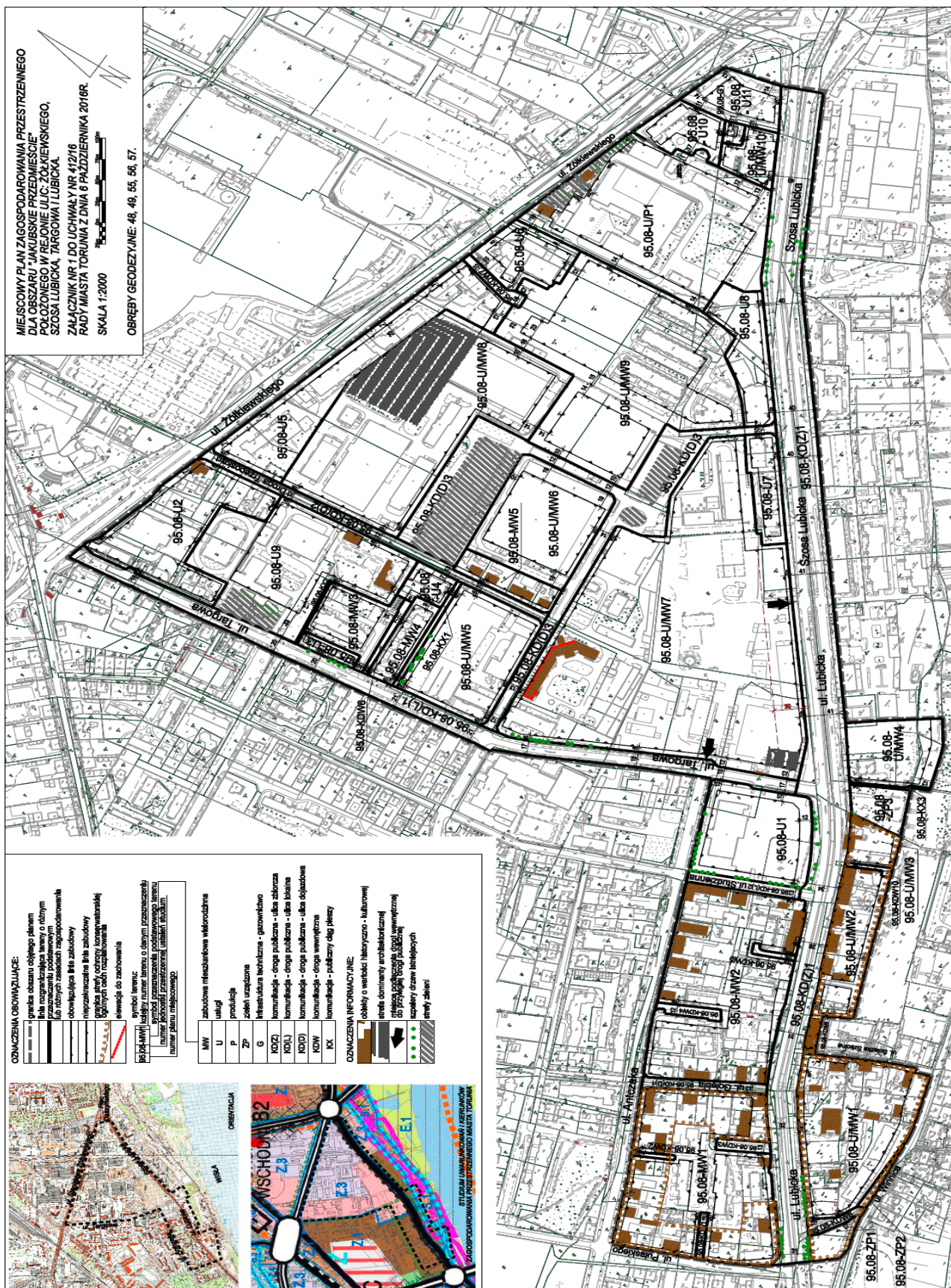
§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 35.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

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

Przewodniczący
Rady Miasta
Marcin Czyżniewski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 412/16
Rady Miasta Torunia
z dnia 6 października 2016 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 412/16
Rady Miasta Torunia
z dnia 6 października 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Jakubskie Przedmieście” położonego w rejonie ulic: Żółkiewskiego, Szosa Lubicka, Targowa i Lubicka.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z art. 17 pkt 14, przedstawia się listę nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia

Rada Miasta Torunia nie uwzględnia następujących uwag złożonych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24.06.2016r. do 22.07.2016 r.:

Uwagi nr 1-7 - składający - Joanna Jaroszyńska, Stowarzyszenie Rowerowy Toruń.

Uwaga nr 1 - dotyczy terenu 95.08-MW5 o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Uzupełnić zapis o „obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty, przechowalnie rowerowe, itp.)”.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 95.08-MW5 nie ustalono obowiązku realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla rowerów (stojaki, wiaty, przechowalnie rowerowe itp.) – ponieważ teren ten de facto składa się z 4 niewielkich działek zabudowanych trzema budynkami jednorodzinnymi i tzw. „małym domem mieszkalnym”.

Uwaga nr 2 – dotyczy terenu 95.08-ZP1 o przeznaczeniu podstawowym – zieleń urządzone i dopuszczalnym – m. in. ciągi piesze.

Uzupełnić zapis w punkcie 1b „dopuszczalne: ciągi pieszo-rowerowe”. W projekcie planu wpisane są wyłącznie ciągi piesze.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Dla terenu oznaczonego symbolem 95.08-ZP1 nie jest zasadne ustalanie w przeznaczeniu dopuszczalnym „ciągów pieszo-rowerowych” - z uwagi na jego położenie i ukształtowanie powierzchni (brak tzw. celu podróży dla rowerzystów) oraz względy ochrony konserwatorskiej.

Uwaga nr 3 – dotyczy terenu 95.08-ZP2 oraz 95.08-ZP3 o przeznaczeniu podstawowym – zieleń urządzone.

Uzupełnić zapis w punkcie 1b „dopuszczalne: ciągi pieszo-rowerowe”.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Dla terenów oznaczonych symbolami 95.08-ZP2 i 95.08-ZP3 nie jest zasadne ustalanie w przeznaczeniu dopuszczalnym „ciągów pieszo-rowerowych”, z uwagi na ich położenie lub ukształtowanie powierzchni (brak tzw. celu podróży dla rowerzystów).

Uwaga nr 4 – dotyczy terenu 95.08-KD(Z)1 (ul. Lubicka i Szosa Lubicka) o przeznaczeniu podstawowym: komunikacja – droga publiczna – ulica zbiorcza.

- a) uzupełnić zapis „nakaz zachowania w formie niezmienionej względem formy historycznej fragmentu ceglano-metalowego ogrodzenia dawnego targowiska (u zbiegu ul. Lubickiej i Studziennej) o sformułowanie „w sposób nie wpływający negatywnie na warunki ruchu pieszo-rowerowego”. Dodatkowo z proponowanego zapisu nie wynika jak długi ma być zachowany fragment muru - co należy doprecyzować,
- b) zmienić zapis z „obustronne chodniki z zastrzeżeniem lit. d” na „obowiązek realizacji obustronnej infrastruktury dla pieszych na całej długości drogi”,
- c) zmienić zapis z: „droga rowerowa lub ciąg pieszo-rowerowy, na całej długości drogi” na: „obowiązek realizacji obustronnej infrastruktury rowerowej na całej długości drogi.” Trasa rowerowa na tym odcinku pełni ważną rolę komunikacyjną i zapis powinien to odzwierciedlać. Stosowanie błędnej terminologii do opisu infrastruktury rowerowej i wpisana propozycja wyłącznie dwóch rozwiązań jest zbyt dużym uproszczeniem,
- d) usunąć bądź zrehabilitować zapis: „zatoki autobusowe i miejsca postojowe (na odcinkach ulicy, gdzie istnieje możliwość ich bezkolizyjnej i bezpiecznej dla ruchu drogowego lokalizacji)”. Lokowanie nowych zatok autobusowych i miejsc postojowych w ciągu ul. Lubickiej i Szosy Lubickiej wpłynie na pogorszenie warunków poruszania się w tym miejscu pieszych i rowerzystów.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Ad a) w liniach rozgraniczających ul. Lubickiej znajduje się zachowany i wyremontowany fragment ceglano-metalowego ogrodzenia dawnego targowiska - wskazany do ochrony w całości na wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Stąd też wnioskowane uzupełnienia zapisów projektu planu (dopuszczające częściową rozbiórkę w/w ogrodzenia) nie byłyby zasadne,

Ad b) wnioskowana zmiana zapisu z „chodników” na „infrastrukturę dla pieszych” jest niezasadna. T Pojęcie „infrastruktura dla pieszych” nie występuje w obowiązujących przepisach.

Ad c) na potrzeby projektu planu powstała m. in. koncepcja drogowa niezbędnej rozbudowy w liniach rozgraniczających ul. Lubickiej i Szosa Lubicka oraz odcinków ul. Studziennej, Antczaka i Targowej (w rejonie dawnych zakładów „Tormięs” i dawnego targowiska). Koncepcja ta pozwoliła uściślić niezbędną zajętość terenu na potrzeby rozbudowy w/w dróg. Koncepcja drogowa zakłada rozwiązania umożliwiające jedynie jednostronny ruch rowerowy: po północnej stronie ul. Lubickiej (od ul. Gołębiej na wschód) i po północnej stronie ul. Szosa Lubicka. Istniejąca zabudowa lub zagospodarowanie terenu wzdłuż w/w ulic nie pozwala na realizację obustronnych dróg rowerowych, szczególnie na odcinku między ul. Pułaskiego a Targową.

Ad d) zapisy projektu planu umożliwiają: remonty i przebudowy istniejących zatok autobusowych i miejsc postojowych oraz ich relokację lub lokalizację nowych (czego nie można wykluczyć). Zapisy te nie nakładają zaś obowiązku realizacji w/w nowych elementów w pasie drogi.

Uwaga nr 5 – dotyczy terenu 95.08-KD(L)2 (ul. Studzienna) o przeznaczeniu podstawowym: komunikacja – droga publiczna - ulica lokalna.

Usunąć zapis: „ciąg pieszo-rowerowy po wschodniej stronie ul. Studziennej”. Zgodnie z zasadami poprawnego projektowania infrastruktury rowerowej nie wyznacza się ciągów pieszo-rowerowych przy ulicach lokalnych. Istniejąca w tym miejscu „infrastruktura rowerowa” nie jest fragmentem żadnej dłuższej trasy rowerowej i nie spełnia odpowiednich standardów.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi :

Po wschodniej stronie pld. odcinka ul. Studziennej istnieje droga rowerowa i chodnik (o nienormatywnych szerokościach). Opracowana na potrzeby projektu planu koncepcja drogowa niezbędnej rozbudowy ul. Lubickiej i Szosa Lubicka oraz odcinków ul. Studziennej, Antczaka i Targowej zakłada wykorzystanie w/w elementów w ul. Studziennej (jako łącznika między ul. Lubicką i Antczaka, po których odbywa się znaczny ruch rowerzystów) - poprzez przekształcenie istniejącej drogi rowerowej i chodnika na ciąg pieszo-rowerowy o szerokości ca 3,5 m, zgodnej z obowiązującymi przepisami, z czym korespondują zapisy projektu planu.

Uwaga nr 6 – dotyczy terenu 95.08-KD(L)1 (ul. Targowa) o przeznaczeniu podstawowym: komunikacja – droga publiczna - ulica lokalna.

Uzupełnić zapis o konieczności zachowania istniejącego połączenia pieszo-rowerowego z ul. Żółkiewskiego. Połączenie to pełni istotną rolę komunikacyjną, brak stosownych zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego może w przyszłości zdecydować o jego likwidacji.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Na całej długości ul. Targowej ruch rowerowy odbywa się na zasadach ogólnych (po jezdni), nie ma tu wydzielonych dróg rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych. Stąd też wnioskowane uzupełnienie zapisu i argumenty autora uwagi są bezzasadne. Ustalenia projektu planu nie zabraniają zaś realizacji w/w elementów w przyszłości.

Uwaga nr 7 – dotyczy terenów 95.08-KX1, 95.08-KX2 i 95.08-KX3, o przeznaczeniu podstawowym: komunikacja –publiczne ciągi piesze.

Zmienić przeznaczenie podstawowe z: „komunikacja - publiczne ciągi piesze” na: „komunikacja - publiczne ciągi pieszo-rowerowe”.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Dla w/w terenów nie jest zasadne ustalanie przeznaczenia „ciągi pieszo-rowerowe” - z uwagi na brak tzw. celu podróży dla rowerzystów: ciąg 95.08-KX2 to dojście do przedszkola o szerokości 1,5 m, planowany ciąg 95.08-KX2 ma ukształtowanie poziome i spadek terenu wykluczający ruch rowerowy. Na istniejącym ciągu 95.08-KX1 łączącym ul. Targową z Droga Trzeposką dopuszczono ruch rowerowy poprzez odpowiednie oznakowanie.

Uwagi nr 8-10 – składający Metron Fabryka Zintegrowanych Systemów Opomiarowania i Rozliczeń Sp. z o.o. Toruń oraz Metron - Term Sp. z o.o. Toruń.

Poniższe uwagi dotyczą nieruchomości zajmowanych przez ww. spółki, w terenach: 95.08-U/MW5, 95.08-U/MW6 i 95.08-U/MW7 o przeznaczeniu podstawowym – usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz 95.08-KD(D)3 o przeznaczeniu podstawowym – komunikacja – droga publiczna - ulica dojazdowa.

Uwaga nr 8

Projekt planu miejscowego narusza ustalenia „Studium kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia uchwalone na mocy uchwały Rady Miasta Torunia o nr 1032/2006 z dnia 18 maja 2006r. Obszar zajmowany przez obie spółki według obowiązującego studium określony został symbolem Z.3. - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obszary usług, obszary usługowo-mieszkaniowe i obszary usługowo-produkcyjne. W projekcie planu miejscowego tereny te zostały oznaczone symbolami: 95.08-U/MW7, 95.08-U/MW6, 95.08-U/MW5 oraz 95.08-KD(D)3, w stosunku do których została pominięta całkowicie funkcja produkcyjna. W ten sposób doszło do naruszenia przepisu art. 9 ust. 4 i art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z treścią tych przepisów ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych w związku z czym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Z treści tych przepisów wynika zatem, że studium stanowi podstawę wszelkich działań podejmowanych na terenie gminy w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, a określone w nim zasady muszą być respektowane w toku dalszych procedur planistycznych. Ustalenie w planie miejscowym odmienne od ustaleń studium narusza obowiązujący porządek prawny, w szczególności art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co należy kwalifikować jako naruszenie zasad sporządzania planu (tak np. P.II.4131.2.183.2013 - rozstrzygnięcie nadzorcze Woj. Podkarp. z dnia 2 stycznia 2014 r.). Określone obszary gminy mogą być zatem przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę lub funkcję danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary jako przewidziane pod taką zabudowę lub taką funkcję. Ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów studium (tak np. wyrok WSA w Krakowie z dnia 11 października 2013r., II SA/Kr 673/13). W konsekwencji przyjmuje się, iż wymóg stwierdzenia zgodności planu ze studium jest wymogiem bezwarunkowym i nie jest to wymóg jedynie formalny (tak np. wyrok WSA w Krakowie z dnia 19 lipca 2013r., II SA/Kr 344/13). Powyższe ustalenia mają istotne znaczenie ponieważ obie spółki zajmują się działalnością produkcyjną. Wyłączenie tej funkcji spowoduje brak możliwości prowadzenia działalności gospodarczej przez te spółki na tym terenie. Zapisy znajdujące się w projekcie planu miejscowego w § 11 pkt 11, § 12 pkt 11 oraz w § 30 pkt 11 nie spełnią zatem swoich funkcji. Zapisy te w żaden sposób nie pozwalają nie tylko na rozwój działalności gospodarczej ale i na jej utrzymanie na obecnym etapie skoro dotychczasowe użytkowanie nieruchomości jest możliwe tylko do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu w zakresie przeznaczenia podstawowego, odpowiednio: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz komunikacja - droga publiczna - ulica dojazdowa oraz skoro dopuszcza się jedynie remonty i przebudowy istniejących budynków, w tym budynków produkcyjnych i technicznych. W sytuacji bowiem gdy zajdzie konieczność wybudowania nowego budynku, budowli itp. w celu prowadzenia produkcji nie będzie takiej możliwości.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Zgodnie z obowiązującym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia" tereny zajmowane przez spółki Metron i Metron-Term położone są w jednostce VIII Jakubskie Przedmieście:

- a) skupiającej działania związane zwłaszcza z procesami przekształcania na funkcje usługowe, usługowo-produkcyjne i mieszkaniowe oraz rewitalizacji obszarów przemysłowych, a także z procesami związanymi z przebudową struktur mieszkaniowych o charakterze śródmiejskim w obszarze ulic: Lubicka - Szosa Lubicka - Targowa - Pająkowskiego - Pułaskiego,
- b) w strefie polityki przestrzennej zurbanizowanej Z (obejmującej obszary o dominacji zainwestowania miejskiego w różnym stopniu ukształtowania przestrzennego lub obszary przewidziane do urbanizacji. W ramach tej strefy (...) 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), podstrefa Z3-modernizacji i uzupełnień (obejmuje tereny zróżnicowane pod względem charakteru użytkowania i zabudowy, z obiektami o różnym stanie technicznym - wymagające uporządkowania istniejącego układu przestrzennego i poprawy jakości przestrzeni w ramach własności poprzez:
 - utrzymanie struktury przestrzennej z niezbędną modernizacją elementów zagospodarowania, w tym zwłaszcza poprawą stanu technicznego lub estetycznego obiektów, zapewnieniem prawidłowych powiązań komunikacyjnych (z wykorzystaniem istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych), budowę nowych dróg, oraz wprowadzeniem elementów zagospodarowania, właściwych dla określonej funkcji – w tym zwłaszcza zieleni,
 - przekształcenia funkcjonalne z ewentualną wymianą bądź uzupełnieniami zabudowy.

W ramach tej podstrefy działania samorządu gminnego ograniczać się będą do „poprawy” warunków funkcjonowania obszarów lub terenów poprzez:

- modernizację lub rozbudowę sieci infrastruktury technicznej,
- urządzenie istniejących ulic, z ich ewentualną rozbudową o nowe odcinki, w tym zwłaszcza niezbędne dla obsługi obszarów, na których realizacja elementów podstawowego układu komunikacyjnego „wymusiła” zmiany (np. zakończenie placem do nawracania) w istniejącym systemie obsługi komunikacyjnej,
- pomoc w uzyskiwaniu funduszy zewnętrznych.)

Podstrefa Z.3 obejmuje:

- obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- obszary usług,
- obszary usługowo-mieszkaniowe,
- obszary usługowo-produkcyjne.

Część obszaru objętego tą podstrefą wskazana została jako obszar wymagający przekształceń – w tym tereny: dawnych zakładów „Tormięś” i rzeźni, Metron-Term, gazowni przy ul. Szosa Lubicka.

(Jest to obszar częściowo zabudowany, w tym pozostałościami obiektów o wartości historyczno-kulturowej d. rzeźni miejskiej i d. gazowni. Ze względu na swoje atrakcyjne położenie oraz stopień „dewastacji przestrzennej” - wymaga przekształceń funkcjonalnych i wymiany zabudowy, ukierunkowanej na wprowadzenie obiektów usługowych z dopuszczalną funkcją mieszkaniową wielorodzinną o wysokich walorach architektoniczno-estetycznych (z uwzględnieniem charakterystycznych form i typu zabudowy występujących na terenach w rejonie ul.: Studziennej, Antczaka, Gołębiej z harmonijnym wkomponowaniem wartościowych obiektów d. rzeźni) - dla części położonej na północ od ul.: Lubickiej i Szosy Lubickiej (...).

Nie ma zatem podstaw do stwierdzenia naruszenia art. 9 ust. 4 i art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W § 11 pkt 11 projektu planu miejscowego ustalono sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów 95.08-U/MW5 i 95.08-U/MW6, cyt.:

- a) dotychczasowe użytkowanie – do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu w zakresie przeznaczenia podstawowego,
- b) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków produkcyjnych;

W § 12 pkt 11 dla terenu 95.08-U/MW7 (w którym mieści się grunt spółki Metron Term) ustalono w/w sposób i termin następująco, cyt.:

- a) dotychczasowe użytkowanie – do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu w zakresie przeznaczenia podstawowego,
- b) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków produkcyjnych i technicznych.

W § 30 pkt 11 dla terenu 95.08-KD(D)3 ustalono zaś w/w sposób i termin następująco, cyt.:

- a) dotychczasowe użytkowanie – do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu w zakresie przeznaczenia podstawowego,
- b) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków;

Powyższe zapisy umożliwiają zatem prowadzenie i utrzymanie w przyszłości działalności produkcyjnej prowadzonej przez składających uwagi oraz w zakresie zaopatrzenia w ciepło (jednak bez możliwości rozbudowy).

Uwaga nr 9

Brak realnego uzasadnienia i jednoczesna sprzeczność dla faworyzowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej kosztem zabudowy o funkcji produkcyjnej. Przede wszystkim wskazuję, że nie istnieje żadne logiczne wyjaśnienie dlaczego w przypadku jednego przedsiębiorcy w projekcie planu miejscowego przewidziano funkcję produkcyjną a w przypadku spółek Metron już nie. Mianowicie dla terenu oznaczonego symbolem 95.08-U/P1 przewidziano jako funkcję podstawową usługi oraz produkcję. Teren ten zajmowany jest przez Fabrykę Cukierniczą Kopernik SA. Gdyby faktycznym celem było wyeliminowanie funkcji produkcyjnej, także na terenie 95.08-U/P1, nie doszłoby do zachowania tej funkcji na jakimkolwiek terenie.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Przeprowadzone wizje lokalne i inwentaryzacja stanu istniejącego w obszarze planu każdorazowo potwierdzały prężną działalność Fabryki Cukierniczej Kopernik SA. Fabryka składała wnioski o lokalizację nowych obiektów i instalacji służących prowadzonej produkcji. Stąd też dla terenu oznaczonego symbolem 95.08-U/P1 (zajmowanego przez Fabrykę Kopernik) ustalono w projekcie planu przeznaczenie podstawowe: usługi i produkcja. Działalność ta (przemysł spożywczy) nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych emisji do środowiska, odczuwalne są głównie zapachy z wypieku pierników - nie mające cech złowonnych. Stan ten umożliwił lokalizację osiedla mieszkaniowego po zachodniej (nawietrznej) stronie terenu fabryki (warunki zabudowy wydane przed rozpoczęciem prac planistycznych). Do stanu tego nawiązują ustalenia projektu planu,

w tym zapisy ograniczające potencjalne negatywne skutki sąsiedztwa terenów produkcyjnych i usługowo-mieszkaniowych. Zapisy te uzyskały pozytywne uzgodnienia i opinie właściwych organów odpowiedzialnych za warunki życia i bezpieczeństwo ludności, ochronę środowiska i stan higieniczno-sanitarny.

Uwaga nr 10

Nie ma także żadnych racji za przyjęciem, że funkcja mieszkaniowa wielorodzinna powinna stanowić wyznacznik dla zmiany przeznaczenia nieruchomości zajmowanych przez spółki Metron z funkcji m.in. produkcyjnej na funkcję przede wszystkim mieszkaniową wielorodzinną. Brak zasadności sztywnego przyporządkowywania nadrzędnego znaczenia funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w sposób szczegółowy wyjaśnił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie z dnia 30 maja 2011r., II SA/Kr 355/11. Sąd ten stwierdził mianowicie, że „zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy (w tym mieszkaniowych) następuje w drodze różnorodnych działań gminy, uściślonych w normach ustawowych i niemających bezpośredniego związku z planowaniem przestrzennym. Przykładem takich działań jest aktywność gminy w zakresie zapewnienia mieszkańcom lokali mieszkalnych. Natomiast w planowaniu przestrzennym należy uwzględniać szerszy kontekst, wynikający z uwarunkowań prawnych i przestrzennych w celu wyboru zoptymalizowanego sposobu zagospodarowania przestrzeni. Tworzenie planu miejscowego nie ma na celu wyłącznie, ani nawet w określonym zakresie zapewnienia intensywnego rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego, ponieważ nie na każdym obszarze wskazane jest lokalizowanie intensywnej zabudowy mieszkaniowej. Co więcej, istnieją tereny w ogóle nie predestynowane do lokalizacji tego typu zabudowy. Nałożony na gminę obowiązek do zaspokajania potrzeb mieszkańców w zakresie budownictwa mieszkaniowego nie sprowadza się do wyznaczenia w planach miejscowych jak największych powierzchni przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, lecz zgodnie z ideą zrównoważonego rozwoju - do wyznaczania terenów mieszkaniowych w „wygodnych, komfortowych” lokalizacjach, gdzie zapewniona jest ochrona przed szkodliwymi czynnikami (jak wzmożony hałas od komunikacji, czy też zanieczyszczenia), wyposażonych w infrastrukturę techniczną, komunikacyjną oraz niezbędne usługi.” Powyższe stwierdzenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie mają istotne znaczenie w przypadku projektu planu miejscowego.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Wbrew twierdzeniom składających uwagi - niniejszy projekt planu nie faworyzuje funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w części obszaru zajmowanej przez spółki Metron. Tereny 95.08-U/MW7, 95.08-U/MW6 i 95.08-U/MW5 przeznaczono nie tylko pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ale również pod usługi. Odpowiednie zapisy projektu planu dopuszczają remonty i przebudowy istniejących budynków produkcyjnych i technicznych. Wybór „zoptymalizowanego sposobu zagospodarowania przestrzeni” w tym rejonie miasta dokonuje się obecnie poprzez decyzje lub działania właścicieli poszczególnych terenów. Usytuowanie obszaru w bliskości śródmieścia i centrów handlowych, jego dobre skomunikowanie zewnętrzne (także komunikacją publiczną) budzą coraz większe zainteresowanie deweloperów w kierunku lokalizacji tu budownictwa mieszkaniowego. Przekształcenia w tym kierunku już następują, niezależnie od ustaleń projektu planu. Z tego powodu sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na kompleksowe rozwiązywanie problemów funkcjonalno-przestrzennych poprzez:

- a) ustalenie zasad zabudowy na „rozwojowych” terenach przy ul. Lubickiej, ul. Szosa Lubicka i ul. Targowej, z uwzględnieniem obecnych potrzeb inwestycyjnych,
- b) stworzenie warunków do poprawy stanu wizualnego zdegradowanych terenów przemysłowych,
- c) aktualizację linii rozgraniczających podstawowego układu komunikacyjnego,
- d) sprecyzowanie przebiegów planowanych dróg dojazdowych wewnątrz obszaru,
- e) uwzględnienie oczekiwań i potrzeb społecznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 412/16
Rady Miasta Torunia
z dnia 6 października 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

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

- rozbudowę drogi publicznej zbiorczej 95.08-KD(Z)1 o drogę rowerową w ciągu ul. Lubickiej i Szosa Lubicka,
- rozbudowę drogi publicznej dojazdowej 95.08-KD(D)2 - ul. Droga Trzeposka (jezdnia i chodniki lub pieszo-jezdnia na pld. odcinku). Zgodnie z informacją z Miejskiego Zarządu Dróg – zadanie to ujęte jest w bieżącym roku w ramach procedury ZRID, nie wynika więc bezpośrednio z ustaleń projektu planu,
- budowę publicznej drogi dojazdowej 95.08-KD(D)3 (zawierającej place pod strefy zieleni) o łącznej powierzchni 22860 m².

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

Zasady finansowania: realizacja zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu miasta, z możliwością wykorzystania środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.