

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Konstytucji 3 Maja i Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Toruniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.¹) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.²), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” (uchwała nr 805/18 Rady Miasta Torunia z dnia 25 stycznia 2018 r.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Konstytucji 3 Maja i Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Toruniu – zwany dalej planem.

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

4. Dane przestrzenne utworzone dla planu – stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania terenu bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 4) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
 - a) poz. 1 – liczba – oznacza numer planu miejscowego,
 - b) poz. 2 – liczba – oznacza numer jednostki ustaleń studium,
 - c) poz. 3 – symbol literowy – oznacza symbol przeznaczenia podstawowego terenu,
 - d) poz. 4 – liczba – oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku w kierunku linii rozgraniczających terenu, z wyłączeniem elementów architektonicznych budynku takich jak:

¹ Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846 i poz. 2185.

² Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1005, poz. 1079 i poz. 1561.

schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, tarasy, balkony, gzymsy, okapy dachu, pochylnie dla niepełnosprawnych, podjazdy i zjazdy do garaży, rampy, termoizolacje i wiatrołapy istniejących obiektów itp., o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

- 6) usługach niepożądanych społecznie – należy przez to rozumieć usługi związane z przechowywaniem i spopielaniem zwłok;
- 7) działalności i usługach kolidujących z funkcją mieszkaniową – należy przez to rozumieć formy aktywności gospodarczej o uciążliwym charakterze dla funkcji mieszkaniowej, powodujące w szczególności: intensywny ruch pojazdów, w tym dostawczych, w godzinach nocnych, przekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu i emisji określonych w przepisach odrębnych;
- 8) rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym – należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno-budowlane charakteryzujące się: zróżnicowaniem materiałowym lub bryłowym, stosowaniem podziałów elewacji, przeszkleń, detalu architektonicznego;
- 9) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką (drzewa, krzewy) i niską (trawniki i kwietniki), ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie itp.;
- 10) pasie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, tworzącej barierę wizualną i akustyczną, o minimalnej szerokości 3 m, z dopuszczeniem przerw na ciągi piesze;
- 11) ochronie istniejącego drzewostanu – należy przez to rozumieć zachowanie i wkomponowanie istniejącego zadrzewienia w zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;
- 13) zrównoważonym gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi – należy przez to rozumieć:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez:
 - wykorzystanie do nawadniania terenów zieleni, w tym zielonych dachów, zielonych ścian oraz ogrodów deszczowych, zasilania oczek wodnych, a także do celów użytkowych,
 - infiltrację do gruntu, np. za pomocą skrzynek rozsączających, studni chłonnych,
 - magazynowanie, np. w zbiornikach retencyjnych,
 - b) stosowanie w zagospodarowaniu terenu nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych,
 - c) spowolnienie spływu wód opadowych i roztopowych do odbiornika w przypadku odprowadzenia ich do sieci kanalizacji deszczowej,przy zastosowaniu rozwiązań technicznych i technologicznych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem gruntu, warstwy wodonośnej i wód powierzchniowych;
- 14) minimalnej liczbie miejsc do parkowania – należy przez to rozumieć obowiązek realizacji, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku realizacji obiektów z jego zakresu), minimalnej ilości stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym również miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obliczonej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o określonym przeznaczeniu podstawowym;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiar w metrach;
- 5) symbol terenu;
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu.

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

§5. W granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów

osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§6. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **163.15-U1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren zabudowy usługowej (z zakresu: oświaty, wychowania, kultury, opieki zdrowotnej, pomocy społecznej),
 - b) dopuszczalne: istniejąca funkcja gastronomiczno-usługowa, drogi wewnętrzne, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dla istniejącej funkcji gastronomiczno-usługowej – zakaz zwiększania powierzchni użytkowej,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
 - c) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz lokalizacji działalności i usług kolidujących z funkcją mieszkaniową,
 - d) nakaz ochrony istniejącego drzewostanu,
 - e) nakaz kształtowania pasa zieleni izolacyjnej od strony ulicy Konstytucji 3 Maja,
 - f) nakaz wprowadzenia zieleni urządzonej przy nowo realizowanych parkingach lokalizowanych na powierzchni terenu,
 - g) dopuszczalny poziom hałasu – jak dla terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali, domów opieki społecznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązek sytuowania elewacji nowych budynków równolegle lub prostopadle do wschodniej i południowej linii zabudowy, z tolerancją do 1,5°,
 - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,01 – 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, 12 m,
 - g) geometria dachu – dach płaski o maksymalnym nachyleniu połaci dachowych – 12°,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:
 - 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem: nie dotyczy istniejącej zabudowy,
 - 15 miejsc na 100 łóżek,
 - 2 miejsca na 10 gabinetów lekarskich,
 - 2 miejsca na 100 dzieci – dla żłobków i przedszkoli,
 - 2 miejsca na 100 uczniów – szkół podstawowych i średnich,
 - 20 miejsc na 100 uczniów – szkół wyższych i uczelni,
 - i) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% ogólnej liczby miejsc – jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 5,
 - j) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów (stojaki),
 - k) miejsca do parkowania, realizowane jako:
 - terenowe,
 - garaż;

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym – poprzez zachowanie ciągłości sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci ciepłowniczej lub urządzeń indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych w tym z odnawialnych źródeł energii – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§7. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **163.15-U2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren zabudowy usługowej (z zakresu: oświaty, wychowania, kultury, opieki zdrowotnej, pomocy społecznej),
 - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym
 - b) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz lokalizacji działalności i usług kolidujących z funkcją mieszkaniową,
 - d) nakaz ochrony istniejącego drzewostanu,
 - e) nakaz wprowadzenia zieleni urządzonej przy nowo realizowanych parkingach lokalizowanych na powierzchni terenu,
 - f) dopuszczalny poziom hałasu – jak dla terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali, domów opieki społecznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązek sytuowania elewacji nowych budynków równolegle lub prostopadle do wschodniej i południowej linii zabudowy, z tolerancją do 1,5°,
 - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,01 – 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, 12 m,
 - g) geometria dachu – dach płaski o maksymalnym nachyleniu połaci dachowych – 12°,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg wskaźnika:

- 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem: nie dotyczy istniejącej zabudowy,
- 15 miejsc na 100 łóżek,
- 2 miejsca na 10 gabinetów lekarskich,
- 2 miejsca na 100 dzieci – dla żłobków i przedszkoli,
- 2 miejsca na 100 uczniów – szkół podstawowych i średnich,
- 20 miejsc na 100 uczniów – szkół wyższych i uczelni,
- i) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% ogólnej liczby miejsc – jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 5,
- j) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów (stojaki),
- k) miejsca do parkowania, realizowane jako:
 - terenowe,
 - garaż;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym – poprzez zachowanie ciągłości sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – z i do miejskiej sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci ciepłowniczej lub urządzeń indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych w tym z odnawialnych źródeł energii – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§9.1. 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