



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 2 marca 2023 r.

Poz. 1527

### UCHWAŁA NR 1025/23 RADY MIASTA TORUNIA

z dnia 23 lutego 2023 r.

#### **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.<sup>1)</sup>) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), 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;

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185 i poz. 2747.

- 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: 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 kwiatniki), 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, zieleń urządzonej, 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 równoległe lub prostopadłe 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 nadziemnie, 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 m<sup>2</sup> 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 urządzone, 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 równoległe lub prostopadłe 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 m<sup>2</sup> 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**

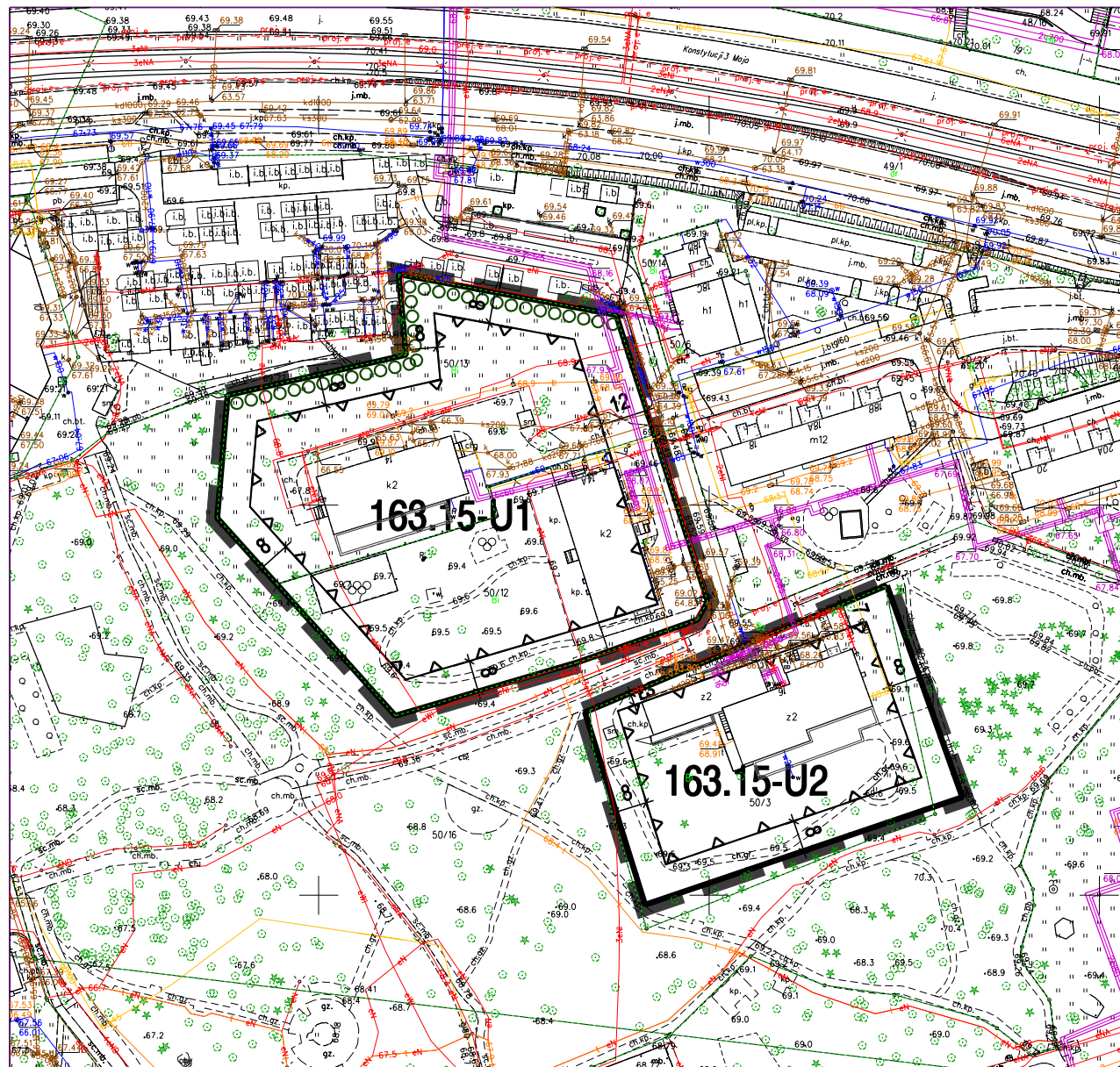
**§ 8.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

**§ 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 Torunia

**Marcin Czyżniewski**



**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC  
KONSTYTUCJI 3 MAJA  
I KARDYNAŁA STEFANA WYSZYŃSKIEGO W TORUNIU**

RYSUNEK PLANU skala 1:1000 (obręb 58)  
0 5 10 25 50 75 m  
PODZIAŁKA LINIOWA



wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o określonym przeznaczeniu podstawowym
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiar w metrach

**SYMBOL TERENU:**

- 163.15-U1** kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu podstawowym
- U** symbol przeznaczenia podstawowego terenu
- 1** numer jednostki ustaleń studium
- 163.15-U1** numer planu miejscowego

**PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE TERENU:**

- U** - teren zabudowy usługowej

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

- pas zieleni izolacyjnej

Załącznik nr 1  
do uchwały nr 1025/23 Rady Miasta Torunia z dnia 23 lutego 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 1025/23  
Rady Miasta Torunia  
z dnia 23 lutego 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.  
Rada Miasta Torunia przyjmuje następujący sposób rozpatrzenia uwag:**

Dotyczy: 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.), w związku z art. 17 pkt 14 przedstawia się listę nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia.

**Rada Miasta Torunia przyjmuje następujący sposób rozpatrzenia uwag:**

Składająca uwagi: J. P.

**Uwaga nr 1.1**

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o zamieszczenie w BIP załącznika nr 4. Wskazuje, że załącznikiem do projektu planu są dane przestrzenne utworzone dla planu miejscowego jako załącznik nr 4 do uchwały. Zgodnie z art. 67a - 67c „ustawy planistycznej” dane przestrzenne winny zostać przygotowane w terminie 30 dni od dnia podjęcia uchwały intencyjnej. Brak stosownego załącznika uniemożliwia określenie obszaru objętego planem miejscowym.

**Uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Dane przestrzenne są załącznikiem służącym tworzeniu publicznej infrastruktury informacji przestrzennej. Nie tworzą treści planu, a tylko technicznie go odzwierciedlają na potrzeby ww. infrastruktury.

W § 2 przedmiotowego projektu planu określono integralne części planu oraz załączniki do uchwały. Integralną częścią planu jest rysunek planu miejscowego - załącznik nr 1, natomiast: rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, dane przestrzenne utworzone dla planu - stanowią odpowiednio załączniki nr 2, 3 i 4 do uchwały.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do publicznego wglądu wyłożono projekt planu, oraz udostępniono go w Biuletynie Informacji Publicznej.

Należy zauważyć, że granica obszaru objętego projektem planu, oznaczona na rysunku planu – załączniku nr 1 wyłożonego projektu planu, umożliwia jednoznaczne zlokalizowanie powyższego obszaru objętego planem miejscowym.

**Uwaga nr 1.2**

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o przeznaczenie terenu 163.15-U1 na zabudowę usługowo-mieszkaniową. Uważa, że określone w planie miejscowym przeznaczenie terenu jest sprzeczne z kierunkiem wskazanym w studium (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) natomiast podstrefa Z1 obejmuje obszary: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, usługowo-mieszkaniowe, usług publicznych, usług w zieleni, tereny cmentarzy.

**Uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Na terenie 163.15-U1 zlokalizowane są Przedszkole Miejskie nr 13 im. Mikołaja Kopernika i Prywatne Przedszkole Katarzynka. Składający uwagę jest właścicielem ok. 55% powyższego terenu.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia (uchwała nr 805/18 RMT z dnia 25 stycznia 2018 r.) przedmiotowy teren 163.15-U1 położony jest w granicach Jednostki XV – Na Skarpie w strefie Z (zurbanizowanej), w podstrefie działań Z.1 - zachowania istniejącego układu przestrzennego jako obszar strukturalny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Integralnym elementem obszaru strukturalnego jest infrastruktura techniczna i społeczna niezbędna dla obsługi danego obszaru lub terenu. Podstrefa Z.1 obejmuje: obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obszary usług, obszary usług publicznych.

Jednostka XV - Na Skarpie skupia działania związane zwłaszcza z:

- rehabilitacją osiedla mieszkaniowego,
- utrzymaniem i rozwojem ponadlokalnych funkcji usługowych z zakresu ochrony zdrowia i oświaty.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujący dokument (uchwała nr 805/18 RMT z dnia 25 stycznia 2018 r.) wskazuje, że:

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

Ustalenia projektu planu zabezpieczają potrzeby publiczne zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem oraz stwarzają możliwości do zagospodarowania terenu na cele usług oświaty, wychowania i opieki zdrowotnej, oraz na cele kultury i pomocy społecznej. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia.

**Uwaga nr 1.3**Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o przeznaczenie terenu 163.15-U1 na teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej. Wskazuje, że plan ogranicza w ramach zabudowy usługowej realizację usług do wskazanych przez organ sporządzający przedmiotowy projekt. Podkreśla, że zapisy planu miejscowego winny określać jedynie przeznaczenie terenu stosownie do załącznika do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Uwaga nie została uwzględniona.**Uzasadnienie:

Zgodnie z uzasadnieniem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Konstytucji 3 Maja i Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Toruniu (uchwała nr 648/21 Rady Miasta Torunia z dnia 17 czerwca 2021 r.), sporządzenie planu miejscowego ma na celu zabezpieczenie potrzeb publicznych zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem terenów, z uwzględnieniem ładu przestrzennego. Na terenie 163.15-U1 zlokalizowane są Przedszkole Miejskie nr 13 im. Mikołaja Kopernika i Prywatne Przedszkole Katarzynka.

Dla powyższego terenu 163.15-U1 projekt planu ustala przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej (z zakresu: oświaty, wychowania, kultury, opieki zdrowotnej, pomocy społecznej), co jest zgodne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego

zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który nie określa zamkniętego katalogu przeznaczeń terenu.

#### **Uwaga nr 1.4**

##### Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi dla terenu 163.15-U1, o usunięcie zakazu zwiększania powierzchni użytkowej istniejącej funkcji gastronomiczno-usługowej. Wskazuje, że: nie jest to zasada ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, nie wiadomo co ma wynikać z powołanego przepisu, należy antycypować, że organ chce wprowadzić ograniczenie w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.

**Uwaga nie została uwzględniona.**

##### Uzasadnienie:

W 2014 roku gmina zbyła nieruchomość zabudowaną budynkiem przedszkola z lokalem gastronomiczno-usługowym. Projekt planu stwarza warunki do zabezpieczenia potrzeb publicznych poprzez ustalenie przeznaczenia terenu na cele usługowe, zgodnie z istniejącym użytkowaniem i zagospodarowaniem, tj. przedszkolem. Dopuszcza także istniejącą funkcję gastronomiczno-usługową. W § 6 pkt 2 lit. a, w zasadach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarto zakaz zwiększania powierzchni użytkowej. Powyższa zasada określa ukształtowanie przestrzeni zapewniające harmonijną całość oraz uwzględnia uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, w tym zagospodarowanie terenu usług oświaty i wychowania.

Należy zauważyć, że: nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów - stanowią obligatoryjną część zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z wymogami stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego.

#### **Uwaga nr 1.5**

##### Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi dla terenu 163.15-U1, o usunięcie nakazu ochrony istniejącego drzewostanu, wskazując że żaden przepis „ustawy planistycznej” nie stanowi delegacji do dokonywania ustaleń w zakresie „zachowania” lub „usuwania” drzew. Stosowne decyzje administracyjne wydaje właściwy organ wykonawczy gminy.

**Uwaga nie została uwzględniona.**

##### Uzasadnienie:

Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu są obligatoryjnym elementem planu miejscowego, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla terenu 163.15-U1 w § 6 pkt 3 lit. d przedmiotowego projektu planu, ze względu na szczególny charakter terenu usług oświaty i wychowania, oraz jego położenie przy osiedlowym parku, w zasadach ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustalono „nakaz ochrony istniejącego drzewostanu”. Jednocześnie zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 11 ww. projektu, pod pojęciem ochrony istniejącego drzewostanu należy rozumieć: „zachowanie i wkomponowanie istniejącego zadrzewienia w zagospodarowanie terenu, dopuszcza się wycinkę zgodnie z przepisami odrębnymi”.

Oznacza to, że dopuszczona wycinka zadrzewienia musi być zgodna z przepisami odrębnymi, które regulują powyższe kwestie. Ustalenia planu nie wykraczają poza delegację ustawową.

#### **Uwaga nr 1.6**

##### Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi dla terenu 163.15-U1, o usunięcie nakazu kształtowania zieleni izolacyjnej od strony ul. Konstytucji 3 Maja, wskazując że żaden przepis „ustawy planistycznej” nie statuuje możliwości przesądzenia przez Radę Gminy o lokalizacji zieleni izolacyjnej.

**Uwaga nie została uwzględniona.**

##### Uzasadnienie:

Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu są obligatoryjnym elementem planu miejscowego, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla terenu 163.15-U1, w § 6 pkt 3 lit. e projektu planu, od strony sąsiednich terenów usług handlu, ze względu na szczególny charakter terenu usług oświaty i wychowania, w zasadach ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustalono „nakaz kształtowania pasa zieleni izolacyjnej od strony ulicy Konstytucji 3 Maja”. Zgodnie § 3 ust. 1 pkt 10 ww. projektu, pod pojęciem pasa zieleni izolacyjnej należy rozumieć „pas zwartej zieleni wielopiętrowej, tworzącej barierę wizualną i akustyczną, o minimalnej szerokości 3 m, z dopuszczeniem przerw na ciągi piesze”. Ustalenia planu nie wykraczają poza delegację ustawową.

#### **Uwaga nr 1.7**

##### Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi dla terenów 163.15-U1 i 163.15-U2, o określenie maksymalnej wysokości zabudowy na 21 m (bez określania liczby kondygnacji).

#### **Uwaga nie została uwzględniona.**

##### Uzasadnienie:

Określenie w planie maksymalnej wysokości zabudowy ma na celu dostosowanie nowoprojektowanych obiektów oraz ich formy architektonicznej do istniejącej zabudowy. Zabudowa usługowa osiedla mieszkaniowego posiada wysokość 3 kondygnacji (szkoły) i 2 kondygnacji (przedszkola i żłobki). W granicach obszaru objętego projektem planu występują budynki dwukondygnacyjne.

Projekt planu utrzymuje charakter przestrzenny osiedla i ustala maksymalną wysokość zabudowy usługowej na 3 kondygnacje nadziemne, 12 m.

Składająca uwagi: K. P.

#### **Uwaga nr 2.1**

##### Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi dla terenów 163.15-U1 i 163.15-U2, o określenie liczby miejsc parkingowych w stosunku: 1,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych lub 1,5 miejsca na 1 mieszkanie.

#### **Uwaga nie została uwzględniona.**

##### Uzasadnienie:

Na terenach 163.15-U1 i 163.15-U2 położone są przedszkole i żłobek miejski oraz przedszkole prywatne. Przedmiotowy projekt planu ustala dla powyższych terenów przeznaczenie usługowe i w związku z powyższym nie ustala wskaźnika miejsc postojowych na mieszkanie.

W § 6 pkt 7 lit. h oraz § 7 pkt 7 lit. h ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania wg wskaźnika: 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> 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 oraz 20 miejsc na 100 uczniów szkół wyższych i uczelni.

Ponadto projekt planu ustala minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 2% ogólnej liczby miejsc – jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 5.

#### **Uwaga nr 2.2**

##### Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o dopuszczenie możliwości lokalizacji na terenie oznaczonym symbolem 163.15-U1 wolno stojących budynków gospodarczych.

#### **Uwaga nie została uwzględniona.**

##### Uzasadnienie:

W § 6 pkt 2 lit. c przedmiotowy projekt planu ustala zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych.

Sporządzając plan miejscowy przeanalizowano cały kwartał zabudowy osiedla mieszkaniowego Na Skarpie, który stanowi wykształcony i utrwalony układ funkcjonalno-przestrzenny. Ustalenie zakazu ma na celu zachowanie ładu przestrzennego oraz dostosowanie nowej zabudowy do istniejącej zabudowy osiedla.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 1025/23  
Rady Miasta Torunia  
z dnia 23 lutego 2023 r.

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

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 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.), stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występuje potrzeba realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W związku z powyższym nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 1025/23

Rady Miasta Torunia

z dnia 23 lutego 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz.503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**