

Uzasadnienie

1. Potrzeba i cel wydania uchwały

Podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy św. Jana Bosko w Toruniu ma na celu zachowanie terenów zieleni o charakterze naturalnym w sąsiedztwie „Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Wrzosa” oraz utrzymanie zabudowy z zakresu ochrony zdrowia i opieki.

2. Rzeczywisty stan dziedziny, która ma być unormowana

Projekt miejscowego planu obejmuje teren zieleni, boisko oraz Środowiskowy Dom Samopomocy „Pracownia Rozwijania Twórczości Osób Niepełnosprawnych” Katolickiego Stowarzyszenia Osób Niepełnosprawnych Diecezji Toruńskiej wraz z przylegającym do niego terenem, w części wygrodzonym, oraz parkingiem.

Obszar od południa graniczy z „Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym Wrzosa”. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, Szkoła Podstawowa Towarzystwa Salezjańskiego, Szpital Specjalistyczny Matopiat oraz Fort VI im. Jaremy Wiśniowieckiego.

Teren jest własnością Gminy Miasta Toruń, w części będący w użyczeniu na rzecz ww. stowarzyszenia. Zajmuje on powierzchnię ok. 2,8 ha.

Dla ww. obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: św. Jana Bosko, Szosa Chełmińska i Ugory w Toruniu (uchwała nr 1027/23 Rady Miasta Torunia z dnia 23 lutego 2023 r.).

W dniu 5 września 2024 r. Rada Miasta Torunia podjęła uchwałę nr 70/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla terenu położonego w rejonie ulicy św. Jana Bosko w Toruniu, który ma stanowić zmianę części ww. planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia (Uchwała Nr 805/18 Rady Miasta Torunia z dnia 25 stycznia 2018 r.) przedmiotowy teren znajduje się w obrębie jednostki III - Wrzosa, w obszarze usług publicznych w zieleni, w strefie polityki przestrzennej - „Z” zurbanizowanej, w podstrefie działań - Z.2 wspieranie procesów urbanizacji. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy pt. „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), na podstawie których Rada Miasta Torunia w dniu 7 marca 2024 r. podjęła uchwałę nr 1290/24 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 32 ust. 2 ww. ustawy). W oparciu o powyższe stwierdza się, że ww. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia.

3. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

3.1. Obszar objęty projektem planu w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: św. Jana Bosko, Szosa Chełmińska i Ugory w Toruniu z 2023 r., przeznaczony jest pod usługi użyteczności publicznej z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej, nauki i kultury, sportu i rekreacji oraz tereny zieleni urządzonej.

W projekcie planu, dla przedmiotowego obszaru wyznaczono dwie jednostki planistyczne o różnym przeznaczeniu:

- teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem elementów wyposażenia terenu - obejmujący ok. 80% powierzchni obszaru objętego projektem planu,
- teren usług zdrowia i pomocy społecznej - obejmujący ok. 20% powierzchni obszaru objętego projektem planu.

3.2. Sposób uwzględnienia wymogów wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W niniejszym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono wymogi wynikające z art.1 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez m.in.: ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym określenie gabarytu zabudowy, ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, ustalenie nakazu stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym i zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju - poprzez m.in.: przeznaczenie obszaru objętego projektem planu na teren zieleni urządzonej oraz teren usług zdrowia i pomocy społecznej, a także określenie zasad ochrony środowiska m.in. ochrona istniejącej zieleni wysokiej, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu (m.in. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy);
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez m.in.: ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii dachu, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, ustalenie nakazu stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym, ochronę charakteru krajobrazu naturalnego oraz nakazów zachowania drzew o wartości krajobrazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, i uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu stref ochronnych drzew o wartości krajobrazowej;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu - poprzez m.in.: określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzenie nakazu stosowania nawierzchni gruntowej naturalnej na ciągach pieszych, a także wprowadzenie ustaleń dotyczących zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi; w granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne i leśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wystąpienie o wnioski do projektu planu i uzgodnienie planu w ww. zakresie przez właściwego konserwatora zabytków;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez przeznaczenie terenu pod funkcje publiczne - usługi zdrowia i pomocy społecznej, ustalenie minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, minimalnego udziału

powierzchni biologicznie czynnej oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

- 7) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez m.in. ustalenie przeznaczenia terenu dla gminnych terenów zabudowanych, dla których projekt utrzymuje przeznaczenie na cele usługowe; na części obszaru zmieniono przeznaczenie na cele zieleni urządzonej biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i interes społeczny;
- 8) prawo własności - poprzez ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu; obszar jest własnością Gminy Miasta Toruń;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez wystąpienie o wnioski do projektu planu i uzgodnienie planu w ww. zakresie przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego - poprzez m.in.: przeznaczenie terenu pod funkcje społeczne i publiczne - usługi zdrowia i pomocy społecznej oraz teren zieleni urządzonej z możliwością realizacji elementów wyposażenia terenu (boisk, placów zabaw, urządzeń do ćwiczeń, stojaków na rowery); w obszarze projektu planu nie wyznacza się terenów komunikacji publicznej;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną oraz energię ciepłą i gaz; projekt nie wyklucza możliwości lokalizacji sieci szerokopasmowych;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków oraz konsultacje społeczne;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) projekt planu sporządzony został z zachowaniem procedur wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - b) na poszczególnych etapach sporządzania projektu planu zapewniono jawność poprzez m.in. informowanie społeczeństwa o:
 - możliwości składania wniosków do projektu planu,
 - umożliwienie zapoznania się z projektem wysłanym do opinii i uzgodnień;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez zapisy dotyczące zasad zaopatrzenia terenów w wodę z miejskiej sieci;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - poprzez wystąpienie do właściwych organów ochrony środowiska i ochrony zdrowia o wnioski i opinie do projektu planu; teren przeznaczony jest pod zieleni urządzonej oraz usługi zdrowia i pomocy społecznej;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - w granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, obszar projektu planu zlokalizowany jest w strukturze miejskiej.

Projekt planu nie przewiduje sytuowania nowej zabudowy, uwzględnia wymogi ładu przestrzennego i walory przyrodnicze.

Projekt planu wprowadza ustalenia zgodne z zasadami uniwersalnego projektowania ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Prezydent Miasta Torunia rozważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a także analizy środowiskowe i społeczne.

Projekt planu sporządzono zgodnie z trybem określonym w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych, zapewniając udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowano następującą kolejność postępowania:

- 1) zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego oraz poinformowano o możliwości i terminie składania wniosków do projektu planu poprzez:
 - ogłoszenie zamieszczone w Gazecie Wyborczej - wydanie lokalne z dnia 8 października 2024 r.,
 - ogłoszenia zamieszczone od dnia 8 października 2024 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Torunia i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej,
 - ogłoszenia zamieszczone od dnia 8 października 2024 r. na stronach internetowych www.bip.torun.pl, www.bip.mpu-torun.pl i www.voxly.pl/mpu-torun;
- 2) zawiadomiono na piśmie o przystąpieniu do sporządzania planu organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu;
- 3) po sporządzeniu projektu planu wystąpiono o opinie i uzgodnienia do właściwych instytucji i organów oraz uzyskano wymagane prawem opinie i uzgodnienia, stosownie do zakresu planu;
- 4) zawiadomiono o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu poprzez:
 - ogłoszenie zamieszczone w Gazecie Wyborczej - wydanie lokalne z dnia 17 kwietnia 2026 r.,
 - ogłoszenia zamieszczone od dnia 17 kwietnia 2026 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Torunia i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej,
 - ogłoszenia zamieszczone od dnia 17 kwietnia 2026 r. na stronach internetowych www.bip.torun.pl, www.bip.mpu-torun.pl i www.voxly.pl/mpu-torun.

4. Przewidywane skutki wprowadzanej regulacji

Podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy św. Jana Bosko w Toruniu spowoduje zmianę obowiązującego planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru.

Miejscowy plan zapewni zachowanie istniejących terenów zieleni oraz utrzymanie zabudowy z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej.