

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren przy ul. Okólnej i ul. Kościelnej w Toruniu, będący własnością Parafii Rzymsko-Katolickiej pw. Opatrzności Bożej w Toruniu. Na terenie zlokalizowany jest kościół z plebanią i budynkami gospodarczymi. Obszar położony jest wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W dniu 23 listopada 2023 r. Rada Miasta Torunia podjęła uchwałę nr 1202/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru położonego przy ul. Okólnej i ul. Kościelnej w Toruniu.

Zmiana planu miejscowego ma na celu umożliwić budowę obiektów wspomagających funkcję sakralną (plebania, pomieszczenia garażowo-gospodarcze) z uwzględnieniem ochrony walorów kulturowych i wymagań ładu przestrzennego.

3. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia (uchwała nr 805/18 RMT z dnia 25 stycznia 2018 r.) obszar znajduje się w granicach Jednostki IX - Stawki w strefie Z - zurbanizowanej i podstrefie Z.1 - zachowania istniejącego układu przestrzennego oraz w obszarze strukturalnym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. 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).

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

5. 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 ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, m.in.: wyznaczenie linii zabudowy (obowiązującej i nieprzekraczalnej), określenie gabarytów budynków ze szczególnym uwzględnieniem istniejących obiektów: kościoła i plebani, ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju - poprzez przeznaczenie terenu pod funkcje publiczne - usługi kultu religijnego, umożliwienie lokalizacji nowej zabudowy, nakazy dotyczące ochrony drzew, ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (40%) oraz ustalenia dotyczące ochrony zabytków i ich ekspozycji w krajobrazie;

3) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia dotyczące m.in.: ochrony i ekspozycji budynku kościoła wraz z plebanią, wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej ogólnych cech rozplanowania oraz ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, m.in.: określenie maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz nakazu ochrony drzew, w tym szpaleru drzew zlokalizowanego wzdłuż ul. Kościelnej;

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu - poprzez określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (40%), nakaz ochrony drzew, w tym szpaleru drzew zlokalizowanego wzdłuż ul. Kościelnej, nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej oraz utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji nietoperzy wynikających z planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 - Forty w Toruniu, a także wprowadzenie ustaleń dotyczących zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi (zgodnie z projektem planu zrównoważony rozwój należy rozumieć jako zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez wykorzystanie do nawadniania

terenów zieleni, infiltrację do gruntu lub stosowanie nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych);

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 wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej ogólnych cech rozplanowania, w której przedmiotem ochrony są: budynek kościoła (dawniej ewangelickiego) wraz z plebanią (dawniej pastorówką) oraz część działki nr 778 obręb 67 w granicach fundamentowania budynków - wpisane do rejestru zabytków (nr A/1661), ekspozycja od strony północnej budynku kościoła wraz z plebanią (dawną pastorówką), szpaler drzew zlokalizowany wzdłuż ul. Kościelnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu określających minimalny udział miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 2 m w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nakaz ochrony istniejących drzew, a także zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej (zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci, odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci, zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci lub urządzeń indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi);
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) prawo własności - poprzez ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. Teren jest własnością Parafii Rzymsko-Katolickiej pw. Opatrzności Bożej w Toruniu i zajmuje powierzchnię ok. 0,6 ha;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez uzgodnienie planu w ww. zakresie przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego - poprzez zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów; 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;
- 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,
 - informowanie społeczeństwa o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu i możliwości składania uwag 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 sieci;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - teren przeznaczony jest pod usługi kultu religijnego z zabudową mieszkaniową jednorodziną związaną z usługami kultu religijnego;
- 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 utrzymuje przeznaczenie terenu ustalone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2015 r.

6. Prezydent Miasta Torunia rozważył interes publiczny i prywatny, a także analizy środowiskowe i społeczne ustalając przeznaczenie terenu, określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu.
7. Dla sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez:
 - 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - obszar objęty projektem planu położony jest w strukturze miejskiej, w strefie zabudowy mieszkaniowej, w sąsiedztwie układu komunikacji miejskiej;
 - 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego - projekt planu utrzymuje obecne i ustalone w obowiązującym planie miejscowym funkcje usług z zakresu sakralnych z dostępnością do komunikacji publicznej;
 - 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - obszar planu przylega do dróg publicznych zapewniających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 4) utrzymanie i poprawę możliwości zagospodarowania terenów w granicach jednostki osadniczej charakteryzującej się dostępnością do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej.
8. Prognozuje się, że ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Okólnej i ul. Kościelnej w Toruniu nie będą miały wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.
9. Plan 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 mpzp. oraz poinformowano o możliwości i terminie składania wniosków do projektu planu poprzez:
 - ogłoszenie zamieszczone w Gazecie Wyborczej - wydanie lokalne z dnia 2.02.2024 r.,
 - ogłoszenia zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Torunia i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej od 2.02.2024 r. do 22.02.2024 r.,
 - ogłoszenia zamieszczone dnia 2.02.2024 r. na stronach internetowych www.bip.torun.pl, www.bip.mpu-torun.pl oraz www.voxly.pl/mpu-torun;
 - 2) zawiadomiono na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia planu organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
 - 3) po sporządzeniu projektu planu wystąpiono o uzgodnienia i opinie do właściwych instytucji i organów oraz uzyskano wymagane prawem uzgodnienia i opinie 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 14.01.2025 r.,
 - ogłoszenia zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Torunia i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej od 14.01.2025 r. do 11.02.2025 r.,
 - ogłoszenia zamieszczone dnia 14.01.2025 r. na stronach internetowych www.bip.torun.pl, www.bip.mpu-torun.pl i www.voxly.pl/mpu-torunoraz poinformowano o możliwości zapoznania się z projektem planu, możliwości składania uwag, dyżurach projektanta i spotkaniu otwartym.