

Uzasadnienie

1. Potrzeba i cel wydania uchwały:

Podjęcie uchwały umożliwi zagospodarowanie obszaru położonego w południowej części miasta. Uchwała ma na celu wykorzystanie potencjału zabytkowej nieruchomości i stworzenie warunków do poprawy jakości przestrzeni, z uwzględnieniem położenia schronu w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Rzeczywisty stan dziedziny, która ma być unormowana:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Podgórskiej 14A w Toruniu obejmuje teren zabytkowego schronu koszarowego tzw. hangaru wschodniego, położonego wśród zabudowy wielorodzinnej w lewobrzeżnej części Torunia.

Obszar proponowany do objęcia planem miejscowym stanowi własność prywatną i zajmuje powierzchnię ok. 1,2 ha.

W dniu 21 listopada 2024 r. Rada Miasta Torunia podjęła uchwałę nr 122/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Podgórskiej 14A w Toruniu – schronu koszarowego tzw. hangaru wschodniego, stanowiącego zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podgórska-Strzałowa” dla obszaru położonego w rejonie ulic Podgórskiej, Strzałowej i Gerwazego w Toruniu (uchwała nr 646/13 Rady Miasta Torunia z dnia 21 listopada 2013 r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 3593).

Według 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 granicach jednostki XIX – Stawki, w strefie polityki przestrzennej – „Z” zurbanizowana, 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.

Projekt planu miejscowego 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 obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia.

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

3. Różnice pomiędzy dotychczasowym, a projektowanym stanem prawnym:

3.1. W 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 oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym m.in. wyznaczenie linii zabudowy (nieprzekraczalnej i obowiązującej), określenie gabarytów zabudowy, wprowadzenie zakazów i nakazów dotyczących zagospodarowania terenu;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez przeznaczenie terenu pod usługi, umożliwienie lokalizacji nowej zabudowy w nasypie ziemnym schronu koszarowego, określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ustalenia dotyczące ochrony zabytków;

- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenia ochrony schronu koszarowego tzw. hangaru wschodniego wraz z częścią działki, wpisanego do rejestru zabytków (nr A/43), ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów w tym m.in. określenie maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, ochronę istniejącego drzewostanu;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem infrastruktury technicznej), określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (0,3), ochronę istniejącego drzewostanu oraz ustalenia dotyczące 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 wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, 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 ustalenia ochrony schronu koszarowego tzw. hangaru wschodniego wraz z częścią działki, wpisanego do rejestru zabytków (nr A/43);
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu określające wymagany minimalny udział miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej (zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci, odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci, zaopatrzenia w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej, lokalnej lub urządzeń indywidualnych);
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie dotyczące przeznaczenia terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 8) prawo własności – poprzez ustalenie dotyczące przeznaczenia terenu oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów. Obszar objęty projektem planu miejscowego stanowi własność prywatną i zajmuje powierzchnię ok. 1,2 ha;
- 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 zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, w obszarze projektu planu miejscowego 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 oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą i gaz, projekt planu miejscowego 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 miejscowego został sporządzony z zachowaniem procedur wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - b) na poszczególnych etapach sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono jawność poprzez m.in. informowanie społeczeństwa o:
 - możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego,
 - umożliwienie zapoznania się z projektem planu wystanym do opinii i uzgodnień;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – uwzględniono poprzez zapisy dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – teren przeznaczony jest pod usługi z zakazem lokalizacji

przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej;

- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują grunty rolne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, obszar projektu planu miejscowego zlokalizowany jest w strukturze miejskiej, projekt utrzymuje przeznaczenie terenu ustalone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2013 r.

3.2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Prezydent Miasta Torunia rozważył interes publiczny i interesy prywatne a także analizy środowiskowe i społeczne.

3.3. 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 miejscowego położony jest w strukturze miejskiej, w strefie zabudowy mieszkaniowej, w sąsiedztwie układu komunikacyjnego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – projekt planu miejscowego nie przewiduje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, utrzymuje obecną i ustaloną w obowiązującym planie funkcję usług, z dostępnością do komunikacji publicznej;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – obszar planu miejscowego przylega do drogi wewnętrznej, zapewniającej przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) utrzymanie i poprawę możliwości zagospodarowania terenów zabudowy w granicach jednostki osadniczej – charakteryzującej się dostępnością do komunikacji i infrastruktury technicznej.

3.4. 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 10 grudnia 2024 r.,
 - ogłoszenia zamieszczone od dnia 10 grudnia 2024 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Torunia i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej,
 - ogłoszenia zamieszczone od dnia 10 grudnia 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 10 października 2025 r.,
 - ogłoszenia zamieszczone od dnia 10 października 2025 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Torunia i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej,
 - ogłoszenia zamieszczone od dnia 10 października 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.

4. Przewidywane skutki wprowadzanej regulacji:

Prognozuje się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Podgórskiej 14A w Toruniu – schronu koszarowego tzw. hangaru wschodniego nie będą miały wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie planu miejscowego dla omawianego obszaru umożliwi kontynuację harmonijnego zagospodarowania terenu usługowego zgodnie z wymogami ładu przestrzennego i zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego.