

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY nr 91 .2023

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, art. 63 oraz art. 53 ust. 3 i 4, art. 54 i art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.),
- § 2 i § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1589),
- § 4 - § 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1588 ze zm.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku: Pana Sebastiana Karallusa, prowadzącego działalność gospodarczą pn.: SEDO Sebastian Karallus ul. Płaska 37A, 87-100 Toruń, działającego poprzez pełnomocnika: Panią Katarzynę Szawłowską Sikory 4A, 87-500 Rypin,

z dnia: 20.06.2023 r. (l. dz.4095), zmienionego pismem z dnia 18.08.2023 r. (data wpływu 21.08.2023 r., RPW/55493/2023),

w sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową (zakład zbierania oraz przetwarzania odpadów - prowadzenie zakładu przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,

na terenie położonym w rejonie ul. Płaskiej 37A w Toruniu (działka nr 226/2, obręb 45),

u s t a l a m

Panu Sebastianowi Karallusowi, prowadzącemu działalność gospodarczą
pn.: SEDO Sebastian Karallus ul. Płaska 37A, 87-100 Toruń,

dla inwestycji polegającej na: budowie hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową (zakład zbierania oraz przetwarzania odpadów - prowadzenie zakładu przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,
na terenie położonym w rejonie ul. Płaskiej 37A w Toruniu (działka nr 226/2, obręb 45),

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa produkcyjna.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

2.1. warunki i wymagania ogólne:

- a) spełnić wymogi wynikające z przepisów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz obowiązujących Polskich Norm, dotyczących zamierzenia, lub uzyskać zgodę na odstępstwo od tych przepisów;
- b) dla terenu, na którym przewidziana jest inwestycja należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zrealizować je przed oddaniem tej inwestycji do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektu;

- c) przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić warunki posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie,
- d) uzgodnić dokumentację projektową pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;
- e) uzgodnić projekt budowlany pod względem ochrony przeciwpożarowej;
- f) projekt inwestycji należy sporządzić zgodnie z przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy;

2.2. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) linia zabudowy: nie określa się;
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: maksymalnie 28 % pow. terenu objętego wnioskiem;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 % pow. terenu objętego wnioskiem;

gabaryty zabudowy:

- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: nie ustala się, wysokość górnej krawędzi elewacji budynku: maksymalnie 12 m;
- e) szerokość elewacji frontowej budynku: nie ustala się;
- f) geometria dachu: dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°;

2.3. warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
- b) przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród;
- c) inwestycję realizować zgodnie z decyzją z dnia 25 października 2022 r. znak: WAiB.6220.11.3.15.2022.AGW, ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia;

2.4. warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

nie dotyczy;

2.5. warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez jej gestora;
- b) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez jej gestora;
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej, lub na własny teren nieutwardzony lub do gruntu poprzez rozsączanie lub do zbiornika umożliwiającego dalsze wykorzystanie;
- d) zasilanie w energię elektryczną: na warunkach określonych przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne;
- e) zaopatrzenie w energię ciepłą: z miejskiej sieci ciepłowniczej na warunkach określonych przez dostawcę ciepła;
- f) gospodarowanie odpadami: odpady komunalne: czasowe gromadzenie w pojemnikach, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, odpady ciekłe, a w szczególności ciekłe odpady niebezpieczne, oleje, sorbenty itp., magazynować w pojemnikach szczelnych, zapobiegających ociekom;
- g) obsługa komunikacyjna: z ul. Szymańskiego poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działkach nr 227, 217/2, 206/2, 207/1;
- h) ilość miejsc postojowych na terenie objętym wnioskiem, według wskaźnika: minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni biurowej oraz minimum 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych osób w części magazynowej i produkcyjnej;

2.6. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami rozwiązać w uzgodnieniu z ich właścicielami,
 - b) projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - c) inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - d) inwestycja nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją w zakresie: poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza wody i gleby,
 - e) właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.
- 2.7. wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie dotyczy.
- 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji** oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
- 4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie inwestycji,** zawarto w formie tekstowej i graficznej na załącznikach nr 2a i nr 2b do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Przystępując do rozpatrzenia wniosku stwierdzono, że należy to w całości do właściwości rzeczowej i miejscowej Prezydenta Miasta Torunia. Inwestycja nie stanowi celu publicznego. Przedmiotową inwestycję zakwalifikowano do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 45 lit. a) i pkt. 47 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.).

Dla omawianej inwestycji w dniu 25 października 2022 r. wydana została decyzja znak: WAI B.6220.11.3.15.2022.AGW, w której ustalono środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia.

W toku dalszych czynności dokonano analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, a także warunków i zasad zagospodarowania oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych. Stwierdzono, że teren inwestycji położony przy ul. Płaskiej 37A w Toruniu (działka nr 226/2, obręb 45), położony jest na obszarze, dla którego od dnia 01.01.2004 r. brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie ma obowiązku jego sporządzenia. W związku z powyższym, stosownie do art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sposób zagospodarowania i warunki zabudowy określa się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 61 ust. 2 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że projektowana inwestycja lokalizowana jest na terenie, który był przeznaczony na cele produkcyjne w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie przeprowadzono analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy. Dla realizacji przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego

określono jedynie warunki wynikające z charakteru planowanej inwestycji, uwzględniając określone przez wnioskodawcę parametry wynikające z planowanej produkcji.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, co następuje:

1. teren posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Szymańskiego poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działkach nr 227, 217/2, 206/2, 207/1,
2. istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego,
3. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Działka nr 226/2 z obrębu 45 oznaczona jest w rejestrze gruntów jako „Ba” – tereny przemysłowe,
4. nie stwierdzono braku zgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.
5. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Z powyższego wynika, że spełnione są łącznie wszystkie warunki wymagane dla wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Omawiany teren zgodnie z wygasłym dnia 01.01.2004 r. miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia zlokalizowany był w obrębie jednostki planistycznej o symbolu i przeznaczeniu: **M.03.PP** - „Istniejący Zakład Włókien Sztucznych "Elana" - adaptacja. Ze względu na znaczne zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego należy:

-zmodernizować przestarzałe linie technologiczne,

-wprowadzić zieleń na terenie zakładu zgodnie wg. koncepcji zagospodarowania przestrzennego strefy ochronnej

Istniejąca elektrociepłownia EC " Elana I " - adaptacja."

Zgodnie ze “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Torunia nr 805/18 z dnia 25.01.2018 r. wnioskowany teren przeznaczony jest pod obszary produkcyjno-usługowe.

Planowana inwestycja polega na budowie hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową (zakład zbierania oraz przetwarzania odpadów - prowadzenie zakładu przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Z tego względu wokół działki budowlanej wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono na nim szczegółową analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy. Zgodnie z przepisem § 9 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1588 ze zm.), wyniki analizy, zawierające część tekstową i graficzną, stanowią załączniki do niniejszej decyzji.

Na podstawie art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przygotowanie projektu decyzji powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu

zawodowego architektów posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.

Decyzja nie podlega uzgodnieniom, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 w związku z art. 64 ust. 1),
- 2) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2),
- 3) jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio – koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 63 ust.3),
- 4) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4),
- 5) niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę albo zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy wnioskodawca uzyska ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 65).
- 6) wnioskodawca ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 w przypadku niewydania przez organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie, o którym mowa w art. 64 ust.1 pkt 1. Żądanie, o którym mowa powyżej wnosi się do wojewody za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji (art. 51 ust. 2h).

Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni licząc od dnia jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

z up. Prezydenta Miasta Torunia


mgr inż. arch. Małgorzata Adamska
Kierownik Referatu
Architektury i Urbanistyki

Załączniki:

1. mapa 1 szt
- 2a. Wyniki analizy - część graficzna
- 2b. Wyniki analizy - część tekstowa

Otrzymują:

1. Pan Sebastian Karallus, prowadzący działalność gospodarczą pn.: SEDO Sebastian Karallus ul. Płaska 37A, 87-100 Toruń, poprzez pełnomocnika: Panią Katarzynę

- Szawłowską Sikory 4A, 87-500 Rypin,
2. LERG-PET Sp. z o.o. ul. Skłodowskiej-Curie 73, Toruń,
 3. Pan Łukasz Otręba
 4. Skarb Państwa poprzez Wydział Gospodarki Nieruchomościami
 5. EASTSIDE_BIS Sp. z o.o. ul. Skłodowskiej-Curie 73, Toruń,
 6. „JMS” Sp. z o.o. ul. Skłodowskiej-Curie 89B, Toruń,
 7. aa sprawę prowadzi główny specjalista Agnieszka Mikielska pok. 301, ul. Grudziądzka 126b, Toruń (tel. 56 6118437)

Do wiadomości:

1. Miejska Pracownia Urbanistyczna - w miejscu