

PREZYDENT MIASTA TORUNIA

Adres do doręczeń:

87-100 Toruń ul. Grudziądzka 126b

W*AiB*.6730.11.201.2023 AM KZ

Akta -183/V/2013

Toruń, dnia 08 lutego 2024 r.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

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: Lerg Pet Sp. z o. o. ul. Skłodowskiej-Curie 73, 87-100 Toruń, działającej przez pełnomocnika: Pana Michała Kubiaka ul. Cieślowskich 25L, 03-017 Warszawa, z dnia: 31.10.2023 r. (RPW/84806/2023), uzupełnionego 07.12.2023 r. (RPW/93940/2023), oraz 14.12.2023 r.,

w sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch hal magazynowych wraz z terenem utwardzonym przeznaczonym pod funkcje magazynowe, **na terenie** położonym przy ul. Szymańskiego 24 w Toruniu (działki nr 4/18, 153/19, 157/27, 206/6, obręb 45),

u s t a l a m

Lerg-Pet sp. z o.o. ul. Skłodowskiej-Curie 73, 87-100 Toruń,

dla inwestycji polegającej na: budowie dwóch hal magazynowych wraz z terenem utwardzonym przeznaczonym pod funkcje magazynowe, **na terenie** położonym przy ul. Szymańskiego 24 w Toruniu (działki nr 4/18, 153/19, 157/27, 206/6, 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 obiektów;
- c) przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić warunki posadowienia obiektów budowlanych 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) nieprzekraczalna linia zabudowy (linia, której nie może przekraczać nadziemna część budynku, z wyłączeniem gzymsu, okapu dachu, zadaszenia nad wejściem, schodów i pochylni zewnętrznych): zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji;
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: maksymalnie 25 % pow. terenu objętego wnioskiem, powierzchnia placu magazynowego: maksymalnie 1471 m²;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 % pow. terenu objętego wnioskiem;

gabaryty zabudowy:

- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: max 9 m;
- e) szerokość elewacji frontowej: max 24 m;
- f) geometria dachu: dach spadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 30°;
- g) wysokość kalenicy: max 9 m;

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 nr 24/2023 z dnia 26 października 2023 r. znak: W AiB.6220.11.22.2023 AGW stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;

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 media i odprowadzenie ścieków przewidzieć z wykorzystaniem istniejących instalacji i przyłączy;
- b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez jej gestora lub na własny teren nieutwardzony;
- c) obsługa komunikacyjna: z ul. Szymańskiego poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działkach nr 206/2, 207/1;
- d) ilość miejsc postojowych na terenie objętym wnioskiem, według wskaźnika: minimum 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych osób w części magazynowej;

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, zaliczono ją natomiast do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 2 w związku z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b i pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.).

Dla omawianej inwestycji w dniu 26 października 2023 r. wydana została decyzja nr 24/2023 znak: WAI.B.6220.11.22.2023 AGW, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

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 przy ul. Szymańskiego 24 w Toruniu (działki nr 4/18, 153/19, 157/27, 206/6, 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 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. Działki nr 4/18, 153/19, 157/27, 206/6 z obrębu 45 oznaczone są 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, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - 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 jednostek 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 dwóch hal magazynowych wraz z terenem utwardzonym przeznaczonym pod funkcje magazynowe. 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.

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- Miejskim Zarządem Dróg w Toruniu pismem z dnia 22.01.2024 r., .znak EU.4300.2.212.2023.KS.

W oparciu o art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Toruniu uznano za dokonane - w terminie 2 tygodni od doręczenia wystąpienia o uzgodnienie organ ten nie zajął stanowiska.

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:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę;
 - b) nie zostanie wniesiony sprzeciw wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
 - c) inny wnioskodawca zgłosi budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - d) dla tego terenu 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, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (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 terminie 14 dni od dnia doręczenia 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 upoważnienia 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. Lerg Pet sp. z o. o. ul. Skłodowskiej-Curie 73, 87-100 Toruń, działająca przez pełnomocnika Pana Michała Kubiaka ul. Cieślowskich 25L, 03-017 Warszawa
2. JMS Sp. z o.o. ul. Skłodowskiej- Curie 89B, Toruń
3. Gmina Miasta Toruń poprzez Wydział Gospodarki Nieruchomościami
4. Skarb Państwa poprzez Wydział Gospodarki Nieruchomościami

5. Miejski Zarząd Dróg, ul. Grudziądzka 159, Toruń,
6. aa sprawę prowadzi główny specjalista Agnieszka Mikielska (tel. 56 6118437)

Do wiadomości:

1. Miejska Pracownia Urbanistyczna - w miejscu