

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 77.2024

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami),
- § 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 zmianami),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 572),

po rozpatrzeniu wniosku: Boryszew Nieruchomości sp. z o.o. Oddział Elana Nieruchomości w Toruniu ul. Skłodowskiej-Curie 73, 87-100 Toruń, działającej przez pełnomocnika: Pana Krzysztofa Lisewskiego ul. Polna 7b, 87-100 Toruń,

z dnia: 29 kwietnia 2024 r. (RPW/34094/2024), uzupełnionego na miejscu dnia 14 maja 2024 r.,

w sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zakładu przetwarzania odpadów innych niż niebezpieczne,

na terenie położonym przy ul. Płaskiej 27A i 27B w Toruniu (działka nr 15/6 oraz część działki nr 15/29 obręb 45),

u s t a l a m

Boryszew Nieruchomości sp. z o.o.

Oddział Elana Nieruchomości w Toruniu ul. Skłodowskiej-Curie 73, 87-100 Toruń,

dla inwestycji polegającej na: budowie zakładu przetwarzania odpadów innych niż niebezpieczne,

na terenie położonym przy ul. Płaskiej 27A i 27B w Toruniu (działka nr 15/6 oraz część działki nr 15/29 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) spełnić wymogi dotyczące odległości sytuowania budowli i budynków od granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru albo uzyskać zgodę na odstępstwo tych przepisów;
- c) spełnić wymogi wynikające z przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;

- d) spełnić wymogi wynikające z przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- e) dla terenu, na którym jest przewidziana 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;
- f) przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie,
- g) uzgodnić usytuowanie projektowanej inwestycji oraz związanych z nią sieci i urządzeń z Prezydentem Miasta Torunia,
- h) uzgodnić dokumentację projektową pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;
- i) uzgodnić projekt budowlany pod względem ochrony przeciwpożarowej;
- j) projekt inwestycji należy sporządzić zgodnie z przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy;

2.2. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linia zabudowy: nie określa się;
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: maksymalnie 29 % pow. terenu objętego wnioskiem;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 % pow. terenu objętego wnioskiem;

gabaryty zabudowy:

- d) wysokość górnej krawędzi elewacji budynku: maksymalnie 5;
- e) szerokość elewacji 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) ewentualne usunięcie drzew z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu stosownego zezwolenia;
- d) w trakcie wykonywania robót maksymalnie ochronić istniejące zadrzewienie, a w przypadku kolizji z projektowaną zabudową – zaleca się przesadzenia w inne miejsce;
- e) prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom;
- f) inwestycję realizować zgodnie z decyzją nr 4.2024 z dnia 25 stycznia 2024 r. znak: WAI.B.6220.11.15.2023 AGW o środowiskowych uwarunkowaniach;
- g) w odniesieniu do istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej spełnić wymagania dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych na podstawie obowiązujących przepisów;

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 bytowych: do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez jej gestora;
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez jej gestora po uprzednim podczyszczeniu w osadniku;
 - d) zasilanie w energię elektryczną: na warunkach określonych przez jej gestora;
 - e) zaopatrzenie w energię ciepłą: z sieci ciepłowniczej na warunkach określonych przez jej gestora lub indywidualne z bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł energii;
 - f) gospodarowanie odpadami: czasowe gromadzenie w pojemnikach, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
 - g) obsługa komunikacyjna: z ul. Wałdowskiej poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działkach nr 26 i 194/7 oraz poprzez pozostałą część działki nr 15/29;
 - h) ilość miejsc postojowych na terenie objętym wnioskiem, według wskaźnika: minimum 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych osób;

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.

Planowana inwestycja polega na budowie zakładu przetwarzania odpadów innych niż niebezpieczne (przetwarzanie odpadów budowlanych, rozbiórkowych i wielkogabarytowych).

Zamierzenie nie stanowi celu publicznego. Planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 47 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 25 stycznia 2024 r. wydana została decyzja nr 4.2024 znak W AiB.6220.11.15.2023 AGW o środowiskowych uwarunkowaniach.

Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. w Bydgoszczy w opinii z dnia 26 maja 2024 r. znak 1020-DE-DSB-DUB-WFB.071.434.2024.2 pozytywnie zaopiniowała planowany sposób zagospodarowania terenu. Wskazano jednocześnie, że dla części działki nr 15/29 w obrębie 45 miasta Torunia zostało wydane pozwolenie na budowę dla przedsięwzięcia polegającego na rozbiórce i budowie dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji EC Grębocin I - Toruń Elana tor A i tor B w odcinku od słupa 12 do stacji 220/110 kV Toruń Elana w związku z modernizacją stacji 220/110 kV Toruń Elana. Linie 110 kV stanowią własność Energa Operator S.A.

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. Płaskiej 27A i 27B w Toruniu (działka nr 15/6 oraz część działki nr 15/29 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.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, co następuje:

1. działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane, co pozwoliło na określenie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
2. teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Wałdowskiej poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działkach nr 26 i 194/7 oraz poprzez pozostałą część działki nr 15/29,
3. istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego,
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – działki nr 15/6, 15/29 z obrębu 45 oznaczone są w rejestrze gruntów jako „Bp” – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy,
5. nie stwierdzono braku zgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi,
6. 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 planistycznych o symbolach i przeznaczeniu:

M.07.RL (większa część terenu inwestycji) – „Las o charakterze izolacyjnym w strefie uciążliwości przemysłu - adaptacja i dolesienia. Zieleń o funkcji higienicznej w systemie przewietrzania miasta.”

M.03.PP (niewielki fragment terenu inwestycji) - „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, istniejące napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV.

Planowana inwestycja polega na budowie zakładu przetwarzania odpadów innych niż niebezpieczne. 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, 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 decyzji uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Toruniu postanowieniem z dnia 25 czerwca 2024 r. znak N.NZ.40.5.0.21.2024.

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 w 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 up. Prezydenta Miasta Torunia

mgr inż. arch. *Marta Adamska*
Kierownik Referatu
Architektury i Urbanistyki

Załączniki:

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

Otrzymują:

- 1) Boryszew Nieruchomości sp. z o.o. Oddział Elana Nieruchomości w Toruniu
ul. Skłodowskiej-Curie 73, 87-100 Toruń, poprzez pełnomocnika: Pana Krzysztofa
Lisewskiego ul. Polna 7b, 87-100 Toruń,
- 2) Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. ul. Warszawska 165, 05-520 Konstancin-Jeziorna,
- 3) Kudlińscy Developer sp. z o.o. Żołnowo 23, 87-702 Żołnowo,
- 4) Piastpol J.L. Łangowski Szypryt sp. k. ul. Płaska 25C, 87-100 Toruń,
- 5) Gmina Miasta Toruń poprzez Wydział Gospodarki Nieruchomościami - w miejscu,
- 6) Skarb Państwa poprzez Wydział Gospodarki Nieruchomościami - w miejscu,
- 7) Miejski Zarząd Dróg w Toruniu ul. Grudziądzka 159, 87-100 Toruń,
- 8) aa, DK (tel. 56 6118495).

Do wiadomości:

- 1) Miejska Pracownia Urbanistyczna w miejscu,
- 2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Toruniu – ul. Sz. Bydgoska 1, 87-100 Toruń.

tytuł i rodzaj zasobu	PREZYDENT MIASTA TORUNIA
tytuł i rodzaj zasobu	PL.PZG.1K 4682
tytuł i rodzaj zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	14. LUT. 2024
imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej biuro	Główny Specjalista

MAPA ZASADNICZA DO CELÓW OPINIODAWCZYCH

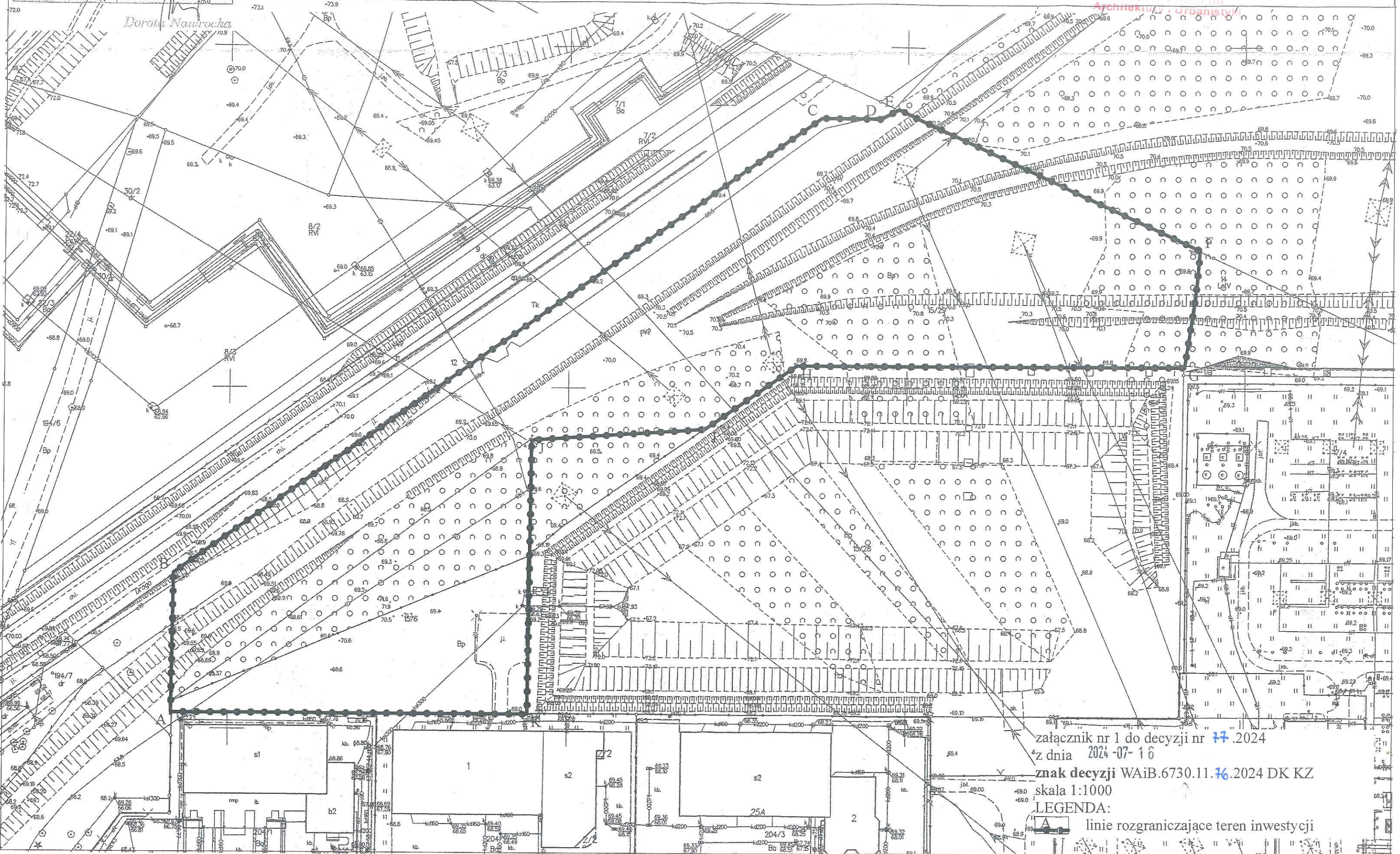
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

Województwo: kujawsko-pomorskie
 Powiat: m. Toruń
 Jednostka ewidencyjna: 046301_1, Toruń
 Obreń: 0041, 0045

z up. Prezydent Torunia

mgr inż. arch. ...
 Kierownik ...
 Architektura i Urbanistyka



załącznik nr 1 do decyzji nr **77**.2024
 z dnia 2024-07-16
 znak decyzji WAiB.6730.11.**76**.2024 DK KZ
 skala 1:1000
LEGENDA:
 [Symbol] linie rozgraniczające teren inwestycji

Załącznik nr 2b do decyzji nr 77.2024 z dnia 16 lipca 2024 r.
znak W AiB.6730.11.76.2024 DK KZ
wyniki analizy – część tekstowa

Wyniki analizy obszaru wyznaczonego na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w zakresie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy.

Analizy dokonano dla terenu położonego przy ul. Płaskiej 27A i 27B w Toruniu (działka nr 15/6 oraz część działki nr 15/29 obręb 45) z terenami przyległymi – przedmiotowy teren oraz obszar analizowany przedstawiono na załączniku graficznym 2a.

Planowana inwestycja polega na budowie zakładu przetwarzania odpadów innych niż niebezpieczne.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym granicę obszaru analizowanego wyznacza się wokół granic terenu objętego wnioskiem w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu tego terenu, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Ww. ustawa definiuje front terenu jako tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

W omawianym przypadku teren objęty wnioskiem (działka nr 15/6 oraz część działki nr 15/29 obręb 45) nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej. Obsługa komunikacyjna terenu objętego wnioskiem odbywa się z ul. Wałdowskiej poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działkach nr 26 i 194/7 oraz poprzez pozostałą część działki nr 15/29. Mając powyższe na uwadze obszar analizowany wokół terenu objętego wnioskiem należało wyznaczyć w odległości nie mniejszej niż 50 m od granic terenu objętego wnioskiem. W przypadkach, gdy nieruchomości zabudowane tylko częściowo znalazły się w odległości do 50 m od granicy terenu objętego wnioskiem, do analizy włączono całe te nieruchomości

W ten sposób wyznaczono obszar, na którym znajdują się nieruchomości dostępne z ulicy Wałdowskiej i Płaskiej oraz dróg dojazdowych do tej ulicy.

Jednocześnie nie znaleziono przesłanek do innego wyznaczenia obszaru analizowanego.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

1. Działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linia zabudowy:

Zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się, jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się, jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa powyżej.

Teren objęty wnioskiem nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej, jego granice oddalone są od układu komunikacyjnego. Mając powyższe na uwadze odstąpiono od ustalenia linii zabudowy dla planowanej inwestycji.

b) funkcja zabudowy:

W obszarze analizowanym występuje zabudowa o funkcji:

- usługowej, w tym biurowej (działka nr 204/1),
- produkcyjno-magazynowej (działki nr 204/2, 204/3).

Planowana inwestycja polega na budowie zakładu przetwarzania odpadów innych niż niebezpieczne. Mając powyższe na uwadze uznaje się, że planowana inwestycja kontynuuje funkcję zabudowy z obszaru analizowanego.

c) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy:

Zgodnie z § 5 rozporządzenia jw. wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy (niż średni wskaźnik) w stosunku do powierzchni działki, jeżeli wynika to z analizy.

Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 29 %. Teren objęty wnioskiem (działka nr 15/6 oraz część działki nr 15/29 obręb 45) ma powierzchnię ok. 19466 m² (na podstawie wniosku Inwestora) i obecnie nie jest zabudowany.

Inwestor wnioskuję o budowę zakładu przetwarzania odpadów innych niż niebezpieczne, w tym budowę budynku socjalnego o powierzchni zabudowy wynoszącej minimalnie 30 m², a maksymalnie 210 m². W wyniku planowanej inwestycji wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wyniesie minimalnie 0,2 %, a maksymalnie 1,2 % powierzchni terenu objętego wnioskiem.

Dla planowanej inwestycji ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy maksymalnie 29 % powierzchni terenu objętego wnioskiem jako średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy występujący w obszarze analizowanym.

d) szerokość elewacji frontowej:

Zgodnie z § 6 rozporządzenia jw. szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu terenu, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

Średnia szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym wynosi 43 m, co z tolerancją 20 % wynosi minimalnie 34,4 m i maksymalnie 51,6 m.

Inwestor wnioskuję o budowę zakładu przetwarzania odpadów innych niż niebezpieczne, w tym budowę budynku socjalnego o szerokości elewacji frontowej minimalnie 4 m, a maksymalnie 8,3 m.

Mając na uwadze fakt, że teren objęty nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej uznano, że dla planowanej inwestycji możliwym jest odstąpienie od ustalenia szerokości elewacji frontowej.

e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki:

Zgodnie z § 7 rozporządzenia jw. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki, wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Jeżeli wysokość ta przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

Średnia wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków występujących w obszarze analizowanym wynosi ok. 8 m.

Inwestor wnioskuje o budowę zakładu przetwarzania odpadów innych niż niebezpieczne, w tym budowę budynku socjalnego o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej minimalnie 2,5 m, a maksymalnie 5 m.

Mając na uwadze fakt, że teren objęty nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej uznano, że dla planowanej inwestycji możliwym jest odstąpienie od ustalenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej. Jednocześnie dla planowanej inwestycji ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji budynku maksymalnie 5 m jako wysokość nieprzekraczającą średniej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem Inwestora.

f) geometria dachów budynków:

Zgodnie z § 8 rozporządzenia jw. geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

W obszarze analizowanym budynki posiadają tylko dachy płaskie. Planowana inwestycja polega na budowie zakładu przetwarzania odpadów innych niż niebezpieczne, w tym budowie budynku socjalnego z dachem płaskim.

Dla planowanej inwestycji ustala się dach płaski o kącie nachylenia połączenia dachowej do 12° jako kontynuację geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem Inwestora.

2. Teren posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Wałdowskiej poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działkach nr 26 i 194/7 oraz poprzez pozostałą część działki nr 15/29.
3. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.
4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Działki nr 15/6, 15/29 z obrębu 45 oznaczone są w rejestrze gruntów jako „Bp” – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy.
5. Nie stwierdzono braku zgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.
6. 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 up. Prezydenta Miasta Torunia

mgr inż. arch. Malgorzata Adamska
Kierownik Katedry
Architektury i Urbanistyki