

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 78.2024

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 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 2024 r. poz. 572),

po rozpatrzeniu wniosku: Państwa Iwony i Piotra Matyjasików ul. Bukowa 15, Papowo Toruńskie Osieki, 87-148 Łysomice, reprezentowanych przez Pana Krzysztofa Lisewskiego Pracownia Projektowa PRO KOR ul. Polna 7B/17, 87-100 Toruń,

z dnia: 25.01.2024 r. (RPW/7217/2024), uzupełnionego dnia 17.04.2024 r. (RPW/31180/2024), zmienionego pismem z dnia 27.05.2024 r. (RPW/41379/2024),

w sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji paliw płynnych z budynkiem biurowo-socjalnym i warsztatowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu,

na terenie położonym przy ul. Płaskiej 22a w Toruniu (dz. nr 32/36, 32/41, 199/10, obręb 45),

u s t a l a m

Państwu Iwonie i Piotrowi Matyjasikom ul. Bukowa 15,
Papowo Toruńskie Osieki, 87-148 Łysomice,

dla inwestycji polegającej na: budowie stacji paliw płynnych z budynkiem biurowo-socjalnym i warsztatowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu,

na terenie położonym przy ul. Płaskiej 22a w Toruniu (dz. nr 32/36, 32/41, 199/10, obręb 45).

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa.

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 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;
- c) przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić warunki posadowienia obiektów

- budowlanych zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie,
- d) uzgodnić usytuowanie projektowanej inwestycji oraz związanych z nią sieci i urządzeń z Prezydentem Miasta Torunia,
 - e) uzgodnić dokumentację projektową pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;
 - f) uzgodnić projekt budowlany pod względem ochrony przeciwpożarowej;
 - g) 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 oraz słupów konstrukcyjnych i zadaszenia wiaty): zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji;
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: maksymalnie 35 % pow. terenu objętego wnioskiem;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 % pow. terenu objętego wnioskiem;

gabaryty zabudowy budynku biurowo-socjalnego:

- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: maksymalnie równa wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynku produkcyjnego zlokalizowanego na działkach nr 199/7 i 32/25 – łącznie (tj. maksymalnie 9,3 m);
- e) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 25,3 m;
- f) geometria dachu: dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°;

gabaryty zabudowy budynku warsztatowego:

- a) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: maksymalnie równa wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynku produkcyjnego zlokalizowanego na działkach nr 199/7 i 32/25 – łącznie (tj. maksymalnie 9,3 m);
- b) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 15 m;
- c) geometria dachu: dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°;

gabaryty wiaty:

- d) wysokość obiektu: maksymalnie równa wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynku produkcyjnego zlokalizowanego na działkach nr 199/7 i 32/25 – łącznie (tj. maksymalnie 9,3 m);
- e) szerokość obiektu: maksymalnie 7 m;
- 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 12 marca 2024 r. znak: WAiB.6220.11.23.2023 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 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 umożliwiające dalsze wykorzystanie;
- d) zasilanie w energię elektryczną: na warunkach określonych przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne;
- e) zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne z bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł energii;
- f) gospodarowanie odpadami: czasowe gromadzenie w pojemnikach, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- g) obsługa komunikacyjna: z ul. Płaskiej na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- h) ilość miejsc postojowych na terenie objętym wnioskiem, według wskaźnika: minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;

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 znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 34 lit. b) i pkt 35 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 12 marca 2024 r. wydana została decyzja nr 8.2024 znak WAiB.6220.11.23.2023 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. Płaskiej 22a w Toruniu (działki nr 32/36, 32/41, 199/10, 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. Płaskiej,
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 32/36, 32/41, 199/10 z obrębu 45 oznaczone są w rejestrze gruntów jako „Ba” – tereny przemysłowe,
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 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 stacji paliw płynnych z budynkiem biurowo-socjalnym i warsztatowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu. 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 niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Toruniu postanowieniem z dnia 14.06.2024 r. znak N.NZ.40.5.0.20.2024;
- Miejskim Zarządem Dróg w Toruniu pismem z dnia 14.06.2024 r. znak: EU.4300.2.265.2023.KS.

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

Katarzyna Kalhowska
Dyrektor
Wydziału Architektury i Budownictwa

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. Państwo Iwona i Piotr Matyjasikowie ul. Bukowa 15, Papowo Toruńskie Osieki, 87-148 Łysomice, reprezentowana przez Pana Krzysztofa Lisewskiego Pracownia Projektowa PRO KOR ul. Polna 7B/17, 87-100 Toruń,
2. Pan Marcin Czarnowski
3. Pani Marta Czarnowska
4. Pan Dariusz Holc
5. Pani Aleksandra Holc
6. Pan Paweł Zelmański
7. Pan Marta Zelmańska
8. Pan Sławomir Makowski
9. Pani Małgorzata Makowska
10. Pan Andrzej Sztandarski
11. Pan Angelika Sztandarska
12. Pan Rafał Cichowicz
13. JMS Sp. z o.o. ul. Skłodowskiej-Curie 89B, Toruń
14. Boryszew Nieruchomości Sp. z o.o. ul. Skłodowskiej- Curie 73, Toruń
15. Alchem Grupa Sp. z o.o. ul. Polna 21, Toruń,
16. Skarb Państwa poprzez Wydział Gospodarki Nieruchomościami
17. Miejski Zarząd Dróg ul. Grudziądzka 159, Toruń
18. aa sprawę prowadzi główny specjalista Agnieszka Mikielska pok. 301, ul. Grudziądzka 126b, Toruń (tel. 56 6118437)

Do wiadomości:

1. Miejska Pracownia Urbanistyczna w miejscu.