

WAI B.6730.11.72. 12 .2022 DK KZx  
Akta: 156/V/08

Toruń, dnia 12 sierpnia 2022 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503),
- § 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 2021 r. poz. 735 ze zm.),

**po rozpatrzeniu wniosku:** White Star Logistics Park Toruń sp. z o. o. ul. Zajęcza 2B, 00-351 Warszawa, działającej przez pełnomocnika: Pana Jarosława Jurkowskiego ul. Głowackiego 98A, 05-075 Warszawa,

**z dnia:** 17 maja 2022 r. (l.dz. 3658), uzupełnionego dnia 27 maja 2022 r. (l.dz. 3937) oraz dnia 30 maja 2022 r. (l.dz. 3974),

**w sprawie:** ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na „budowie centrum dystrybucyjno-produkcyjno-magazynowego z modułami biurowymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami i budynkami technicznymi oraz wewnętrznym układem drogowym, parkingami i zjazdami”,

**na terenie** położonym przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 95A, 101A,C,D i 103F w Toruniu (działki nr 162/36, 162/39, 162/49, 195/5, 207/34, 162/40, 162/44, 162/48 obręb 45, działka nr 399/13, obręb 46),

### u s t a l a m

White Star Logistics Park Toruń sp. z o. o. ul. Zajęcza 2B, 00-351 Warszawa,

**dla inwestycji polegającej na:** „budowie centrum dystrybucyjno-produkcyjno-magazynowego z modułami biurowymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami i budynkami technicznymi oraz wewnętrznym układem drogowym, parkingami i zjazdami”,

**na terenie** położonym przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 95A, 101A,C,D i 103F w Toruniu (działki nr 162/36, 162/39, 162/49, 195/5, 207/34, 162/40, 162/44, 162/48 obręb 45, działka nr 399/13, obręb 46),

### następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowo-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 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 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 57 % pow. terenu objętego wnioskiem;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 % pow. terenu objętego wnioskiem;

### **gabaryty dwóch budynków dystrybucyjno-produkcyjno-magazynowych z biurami:**

- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: maksymalnie 14 m;
- e) szerokość elewacji frontowej: minimalnie 60 m, maksymalnie 128 m;
- f) geometria dachu: dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°;

### **gabaryty budynku portierni:**

- g) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: maksymalnie 5 m;
- h) szerokość elewacji frontowej: minimalnie 3 m, maksymalnie 7 m;
- i) geometria dachu: dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°;

### **gabaryty budynku technicznego:**

- j) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: maksymalnie 5 m;
- k) szerokość elewacji frontowej: minimalnie 7 m, maksymalnie 12 m;
- l) geometria dachu: dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°;

## **2.3. warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- a) 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;
- b) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
- c) ewentualne usunięcie drzew i krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu stosownego zezwolenia, jeżeli będzie ono wymagane;
- d) 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;
- e) inwestycję realizować zgodnie z decyzją z dnia 8 kwietnia 2022 r. znak: WAiB.6220.11.34.7.2021 AG, 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 właściwe przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne;
- b) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez właściwe przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne;
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez jej gestora, na własny teren nieutwardzony lub do zbiornika retencyjnego, z uwzględnieniem zapisów decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 8 kwietnia 2022 r. znak: W AiB.6220.11.34.7.2021 AG;
- 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) zaopatrzenie w środki łączności: na warunkach określonych przez dostawcę usług telekomunikacyjnych;
- g) gospodarowanie odpadami: czasowe gromadzenie w pojemnikach, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- h) obsługa komunikacyjna: z ul. Skłodowskiej-Curie poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną m.in. na działkach nr 207/35, 162/50, 399/11, 399/10, 399/12, 399/2, 166/33 i 207/7, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- i) ilość miejsc postojowych na terenie objętym wnioskiem, według wskaźnika: minimum 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych osób w części produkcyjno-magazynowej oraz minimum 4 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej;

**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.

Przedmiotowa inwestycja polega na budowie centrum dystrybucyjno-produkcyjno-magazynowego z modułami biurowymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami i budynkami technicznymi oraz wewnętrznym układem drogowym, parkingami i zjazdami. W ramach inwestycji planowana jest m.in. budowa 2 hal dystrybucyjno-produkcyjno-magazynowych, budynku portierni, budynku pompowni oraz niezbędnej infrastruktury takiej jak: drogi wewnętrzne, parkingi, plac manewrowy, zbiornik retencyjny, zbiornik przeciwpożarowy, sieci, przyłącza itp.

W projektowanych halach będą składowane / magazynowane art. spożywcze, wyroby tekstylne, produkty chemii gospodarczej, produkty AGD, farmaceutyki itp. (w tym magazynowanie w chłodniach). Planowana w halach produkcja lekka polegała będzie np. na montażu gotowych komponentów w całe układy, tj. drobny montaż części mechanicznych: składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych, zabawek, długopisów, itp.

Planowane zamierzenie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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) - § 3 ust. 1 pkt 37, pkt 54 lit b), pkt 58 lit. b) i pkt 81.

Dla firmy Sarroca sp. z o.o. ul. Zajęcza 2B, 00-351 Warszawa, w dniu 8 kwietnia 2022 r. wydana została decyzja znak W AiB.6220.11.34.7.2021 AG, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla omawianej inwestycji. Zgodnie z Krajowym Rejestrem Sądowym firma Sarroca sp. z o.o. ul. Zajęcza 2B, 00-351 Warszawa, została przekształcona w White Star Logistics Park Toruń sp. z o. o. ul. Zajęcza 2B, 00-351 Warszawa.

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. M. Skłodowskiej-Curie 95A, 101A,C,D i 103F w Toruniu (działki nr 162/36, 162/39, 162/49, 195/5, 207/34, 162/40, 162/44, 162/48 obręb 45, działka nr 399/13, obręb 46), 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. Skłodowskiej-Curie poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną m.in. na działkach nr 207/35, 162/50, 399/11, 399/10, 399/12, 399/2, 166/33 i 207/7,
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 62/36, 162/39, 162/49, 195/5, 207/34, 162/40, 162/44, 162/48 z obrębu 45 oraz działka nr 399/13 z obrębu 46 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,
- 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 01.01.2004r. miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia zlokalizowany był w obrębie jednostki planistycznej o symbolu i ustaleniach:

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 przeznaczono pod obszary produkcyjno-usługowe.

Planowana inwestycja polega na „budowie centrum dystrybucyjno-produkcyjno-magazynowego z modułami biurowymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami i budynkami technicznymi oraz wewnętrznym układem drogowym, parkingami i zjazdami”. 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 decyzji został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Toruniu pismem z dnia 26 lipca 2022 r. znak EU.4300.2.50.2022.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 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 którym 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.

W trakcie biegu 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. Zbigniew Suliński  
Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa

#### **Załączniki:**

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

#### **Otrzymują:**

1. White Star Logistics Park Toruń sp. z o. o. ul. Zajęcza 2B, 00-351 Warszawa, poprzez pełnomocnika: Pana Jarosława Jurkowskiego ul. Głowackiego 98A, 05-075 Warszawa,
2. Gmina Miasta Toruń poprzez Wydział Gospodarki Nieruchomościami - w miejscu,
3. Skarb Państwa poprzez Wydział Gospodarki Nieruchomościami - w miejscu,
4. Elana Pet sp. z o.o. ul. M. Skłodowskiej-Curie 73, Toruń,
5. Tank sp. j. W. Konczalski, M Konczalski ul. Chrzanowskiego 11, Toruń,
6. Eastside-Bis sp. z o.o. ul. Skłodowskiej-Curie 73, Toruń,
7. Trops S.A. ul. M. Skłodowskiej-Curie 99, Toruń,
8. LOL sp. z o.o. ul. Wiklinowa 3, 87-162 Kopanino,  
Pozostałe strony postępowania (adresy wg rozdzielnika pozostającego w aktach organu):
9. Pan Jerzy Celmer,
10. Pani Genowefa Celmer,
11. Pan Dariusz Trzebuchowski,
12. Pani Maria Trzebuchowska,

13. Pan Aleksander Jarosławcew,
14. Pani Swietłana Jarosławcew,
15. Pani Katarzyna Szatkowska,
16. Pan Mirosław Pomagier,
17. Pani Ewa Pomagier,
18. Pani Barbara Melkowska,
19. aa, DK (tel. 56 6118495).

**Do wiadomości:**

1. Miejska Pracownia Urbanistyczna - w miejscu,
2. Miejski Zarząd Dróg w Toruniu - ul. Grudziądzka 159, Toruń.



**Załącznik nr 2b do decyzji z dnia 12 sierpnia 2022 r.  
znak W AiB.6730.11.72. 42.2022 DK KZx  
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 (Dz.U. z 2022 r., poz. 503) – w zakresie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy.

Analizy dokonano dla terenu położonego przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 95A, 101A,C,D i 103F w Toruniu (działki nr 162/36, 162/39, 162/49, 195/5, 207/34, 162/40, 162/44, 162/48 obręb 45, działka nr 399/13, obręb 46) z terenami przyległymi – przedmiotowy teren oraz obszar analizowany przedstawiono na załączniku graficznym 2a.

Planowana inwestycja polega na „budowie centrum dystrybucyjno-produkcyjno-magazynowego z modułami biurowymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami i budynkami technicznymi oraz wewnętrznym układem drogowym, parkingami i zjazdami”.

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 (działki nr 162/36, 162/39, 162/49, 195/5, 207/34, 162/40, 162/44, 162/48 obręb 45, działka nr 399/13, obręb 46) nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej. Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z ul. Skłodowskiej-Curie poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną m.in. na działkach nr 207/35, 162/50, 399/11, 399/10, 399/12, 399/2, 166/33 i 207/7. Za front terenu objętego wnioskiem przyjęto zatem część tego terenu przylegającą do drogi dojazdowej (część wschodniej granicy terenu objętego wnioskiem).

Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem od strony wschodniej drogi dojazdowej wynosi ok. 110,6 m, w związku z tym obszar analizowany wokół terenu objętego wnioskiem należało wyznaczyć w odległości nie mniejszej niż 331,8 m od granic tego terenu. W przypadkach, gdy nieruchomości zabudowane tylko częściowo znalazły się w odległości do 331,8 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 Szymańskiego, Skłodowskiej-Curie, Na zapleczu i dróg dojazdowych do tych ulic oraz z ulicy Chrzanowskiego, Katarzynki, Barwnej, Hebanowej, Cedrowej i Bukowej.

Obszar analizowany jest niejednorodny i podzielony przez ul. Skłodowskiej-Curie. W obszarze analizowanym znajdują się tereny położone po południowej stronie tej ulicy będące terenami z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz uzupełniającą. Ze względu na odmienny sposób zagospodarowania tereny te nie zostały uwzględnione w analizie.

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. (Dz. U. nr 164, poz. 1588 ze zm.) 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 uskoki, 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.

W obszarze analizowanym po zachodniej stronie drogi wewnętrznej (droga na wschód od terenu inwestycji) linia zabudowy kształtuje się następująco:

- działki nr 162/18, 162/21 obręb 45 (łącznie) – w granicy z drogą,
- działki nr 196, 195/1 obręb 45 (łącznie) – w odległości ok. 14 m od granicy z drogą,
- działka nr 162/38 obręb 45 – w odległości ok. 8,2 m od granicy z drogą,
- działka nr 260/42 obręb 46, działka nr 209/5 obręb 45 (łącznie) - nadwieszenie budynku – w odległości ok. 16 m od granicy z drogą (droga przebiega na tym odcinku tworząc uskoki, przedłużenie tej linii zabudowy usytuowane byłoby w odległości ok. 12 m od granicy terenu objętego wnioskiem).

W obszarze analizowanym po południowej stronie drogi wewnętrznej (droga na północ od terenu inwestycji) linia zabudowy kształtuje się następująco:

- działki nr 142/74 i 142/88 obręb 45 (łącznie) – ok. 14 m od granicy z drogą,
- działka nr 142/88 obręb 45 - ok. 10 m od granicy z drogą.

Inwestor planuje budowę północnej hali w odległości od 7 m do 9,5 m od drogi wewnętrznej usytuowanej po północnej stronie terenu inwestycji oraz w odległości od 10 m do 10,5 m od drogi wewnętrznej usytuowanej po wschodniej stronie terenu inwestycji. Hala południowa oraz pozostałe budynki mają być usytuowane w dalszych odległościach od tych dróg.

Mając na uwadze to, że teren objęty wnioskiem usytuowany jest wewnątrz większego obszaru o charakterze przemysłowym (teren dawnego zakładu Elana), jak również uwzględniając fakt, że ww. drogi nie stanowią dróg publicznych, a jedynie drogi wewnętrzne (w tym część terenów użytkowanych jako drogi oznaczona jest w ewidencji gruntów jako Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane oraz będące w trakcie zabudowy), uznano, że dla planowanej inwestycji należy ustalić nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wnioskiem, tj. w odległości 7 m od północnej granicy terenu objętego wnioskiem oraz w odległości 10 m od wschodniej granicy terenu objętego wnioskiem (na odcinku przylegającym do drogi wewnętrznej).

b) funkcja zabudowy:

W obszarze analizowanym występuje zabudowa o funkcji:

- przemysłowej (działki nr 157/18, 157/19, 157/20, 157/12, 157/13, 157/14 obręb 45 działki nr 260/37, 260/38, 260/43 obręb 46 – łącznie, działki nr 209/7, 209/5 obręb 45, działki nr 260/45, 260/42 obręb 46 – łącznie),
- magazynowej (działki nr 260/28, 260/18, 260/19 obręb 46 – łącznie, działki nr 259/, 259/11, 260/44, obręb 46, działki nr 220/9, 220/10 obręb 45 – łącznie, działki nr 162/46, 209/33 obręb 45 – łącznie, działki nr 259/49, 259/50 obręb 46 – łącznie),

- usługowej (działka nr 205/11, 142/11, 219/2, 186/3, 187/1, 162/25, 162/26 obręb 45, działki nr 259/28, 259/29 obręb 46 – łącznie), w tym biurowej (działka nr 210/5, 205/13, 142/79, 142/4 obręb 45, działki nr 259/12, 259/40),
- innej (działki nr 154/14, 260/21, 162/38 obręb 45).

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 powierzchni nowej zabudowy (niż średni wskaźnik) w stosunku do powierzchni działki, jeżeli wynika to z analizy.

Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi ok. 29 %. Teren objęty wnioskiem (działki nr 162/36, 162/39, 162/49, 195/5, 207/34, 162/40, 162/44, 162/48 obręb 45, działka nr 399/13, obręb 46) ma powierzchnię 87345 m<sup>2</sup> i obecnie nie jest zabudowany. Planowana inwestycja polega na budowie centrum dystrybucyjno-produkcyjno-magazynowego z modułami biurowymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami i budynkami technicznymi oraz wewnętrznym układem drogowym, parkingami i zjazdami o powierzchni zabudowy wynoszącej minimalnie 20000 m<sup>2</sup>, a maksymalnie 50000 m<sup>2</sup>. W wyniku planowanej inwestycji wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wyniósłby od ok. 23 % do ok. 57 % terenu objętego wnioskiem.

Ze względu na usytuowanie przedmiotowego terenu na obszarze produkcyjno-usługowym (teren dawnego zakładu Elana), jak również z uwagi na fakt, że w obszarze analizowanym wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy jest bardzo zróżnicowany i osiąga nawet ok. 77 % powierzchni działki budowlanej, dla planowanej inwestycji ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy maksymalnie 57 %, zgodnie z wnioskiem, jako wskaźnik nieprzekraczający maksymalnego wskaźnika z obszaru analizowanego.

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.

W obszarze analizowanym szerokości elewacji frontowych budynków są zróżnicowane i wynoszą od ok. 4 m (działka nr 259/52 obręb 46) do ok. 132 m (działki nr 197, 162/2, 183/1, 166/3 obręb 45, działki nr 261/4, 262 obręb 46 – łącznie). Średnia szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym wynosi ok. 30,2 m, co z tolerancją 20 % wynosi od 24,2 m do 36,2 m.

Planowana inwestycja polega m.in. na budowie dwóch budynków produkcyjno-magazynowych z biurami o szerokości elewacji frontowej wynoszącej minimalnie 60 m, a maksymalnie 128 m, budynku portierni o szerokości elewacji frontowej wynoszącej minimalnie 3 m, a maksymalnie 7 m i budynku technicznego o szerokości elewacji frontowej wynoszącej minimalnie 7 m, a maksymalnie 12 m.

Dla planowanej inwestycji w odniesieniu do:

- dwóch budynków produkcyjno-magazynowych z biurami ustala się szerokość elewacji frontowej minimalnie 60 m i maksymalnie 128 m, jako szerokość nieprzekraczającą maksymalnej szerokości elewacji frontowej występującej w obszarze analizowanym,



- budynku portierni ustala się szerokość elewacji frontowej minimalnie 3 m i maksymalnie 7 m, jako szerokość nieprzekraczającą średniej szerokości elewacji frontowej w obszarze analizowanym,
  - budynku technicznego ustala się szerokość elewacji frontowej minimalnie 7 m i maksymalnie 12 m, jako szerokość nieprzekraczającą średniej szerokości elewacji frontowej w obszarze analizowanym.
- Takie ustalenie szerokości elewacji frontowych jest zgodne z wnioskiem Inwestora.

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

Zgodnie z § 7 rozporządzenia jw. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, 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. 6,8 m. W obszarze analizowanym na nieruchomości sąsiedniej (działki nr 209/7, 209/5 obręb 45, działki nr 260/45, 260/42 obręb 46 – łącznie) zlokalizowane są budynki produkcyjne o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wynoszącej do ok. 14 m.

Planowana inwestycja polega m.in. na budowie dwóch budynków produkcyjno-magazynowych z biurami o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wynoszącej minimalnie 12 m, a maksymalnie 14 m (zmiana wniosku - pismo inwestora z dnia 6 lipca 2022 r.), budynku portierni o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wynoszącej minimalnie 2 m, a maksymalnie 5 m i budynku technicznego o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wynoszącej minimalnie 3 m, a maksymalnie 5 m.

Dla planowanej inwestycji w odniesieniu do:

- dwóch budynków produkcyjno-magazynowych z biurami ustala się wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej maksymalnie 14 m, jako przedłużenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowych budynków produkcyjnych zlokalizowanych na nieruchomości sąsiedniej (działki nr 209/7, 209/5 obręb 45, działki nr 260/45, 260/42 obręb 46 – łącznie),
- budynku portierni ustala się wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej maksymalnie 5 m, jako wysokość nieprzekraczającą średniej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej w obszarze analizowanym,
- budynku technicznego ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej maksymalnie 5 m, jako wysokość nieprzekraczającą średniej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej w obszarze analizowanym.

f) geometria dachów budynków:

Zgodnie z § 8 rozporządzenia jw. geometrię dachu (kąć nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci 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 dachy płaskie.

Planowana inwestycja polega m.in. na budowie dwóch budynków produkcyjno-magazynowych z biurami, budynku portierni i budynku technicznego z dachami płaskimi.

Dla planowanej inwestycji ustala się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° jako kontynuacja geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym.

2. Teren posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Skłodowskiej-Curie poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną m.in. na działkach nr 207/35, 162/50, 399/11, 399/10, 399/12, 399/2, 166/33 i 207/7.
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 62/36, 162/39, 162/49, 195/5, 207/34, 162/40, 162/44, 162/48 z obrębu 45 oraz działka nr 399/13 z obrębu 46 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,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

*z up. Prezydenta Miasta Torunia*

*mgr inż. Zbigniew Sulik*  
*Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa*