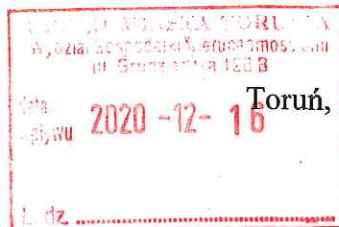


WAiB.6730.11.185. /M/ 2020 AN KZ  
WAiB-147/V/96



Toruń, dnia 14 grudnia 2020 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 2020 r. poz. 293, 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),
- § 3 - § 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),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 256, ze zm.),

**po rozpatrzeniu wniosku:** Gminy Miasta Torunia, reprezentowanej przez Pana Łukasza Kowalkowskiego – dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami UMT, ul. Grudziądzka 126b, Toruń,

**z dnia:** 21 września 2020 r. (data wpływu: 22 września 2020 r., l.dz. 9291/185), uzupełnionego dnia 26 października 2020 r., l.dz. 10524,

**w sprawie:** ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

**na terenie** położonym przy ul. Donimirskiego 4, 4a w Toruniu (działki nr 10/6, 10/8, 21/22, 29/14, 29/16, 29/18 obręb 51),

### u s t a l a m Gminie Miasta Torunia

**dla inwestycji polegającej na:** budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego,  
**na terenie** położonym przy ul. Donimirskiego 4, 4a w Toruniu (działki nr 10/6, 10/8, 21/22, 29/14, 29/16, 29/18 obręb 51),

### następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.
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 budowa obiektu budowlanego należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zrealizować je przed oddaniem tego obiektu do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektu;
    - c) przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić warunki posadowienia obiektu

KLAUZ  
Niniejsza decyzja stała się ostateczną  
w dniu 20.01.2021  
Toruń, dnia 25.01.2021  
f. Nadek  
podpis

- budowlanego zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
- d) uzgodnić projekt budowlany pod względem ochrony przeciwpożarowej;
  - e) uzgodnić dokumentację projektową pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;
  - f) uzgodnić usytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu i związanych z nimi urządzeń z Prezydentem Miasta Torunia;

**2.2. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) linia zabudowy: nie ustala się;
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: maksymalnie 20 % pow. terenu objętego wnioskiem;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25 % pow. terenu objętego wnioskiem;

**gabaryty zabudowy:**

- d) szerokość elewacji frontowej: nie określa się;
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: nie określa się; maksymalna wysokość elewacji budynku: 17 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) ewentualne usunięcie drzew z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu stosownego zezwolenia;
- 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;

**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 wodno-kanalizacyjne;
- b) odprowadzenie ścieków: do sieci 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; zaleca się czasowe gromadzenie wód opadowych i roztopowych z możliwością późniejszego wykorzystania lub rozproszanie na teren zielony inwestycji;
- d) gospodarowanie odpadami: czasowe gromadzenie w pojemnikach, z uwzględnieniem ich segregacji;
- e) zaopatrzenie w energię ciepłą: z sieci ciepłowniczej na warunkach określonych przez dostawcę ciepła;
- f) zasilanie w gaz: z istniejącej sieci, na warunkach określonych przez dostawcę gazu;

- g) zasilanie w energię elektryczną: na warunkach określonych przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne;
- a) połączenie z sieciami telekomunikacyjnymi: w uzgodnieniu z ich dysponentami;
- b) obsługa komunikacyjna: ul. Rydygiera poprzez drogę wewnętrzną ul. Filomatów Pomorskich oraz poprzez działki nr 31/28, 21/84 na zasadach służebności;
- c) ilość miejsc postojowych na terenie objętym wnioskiem, według wskaźnika: min. 1,2 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny;

#### **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;
- f) projektowana inwestycja powinna zapewniać niezbędne warunki do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;

#### **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, 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 i nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019, poz. 1839). 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. Donimirskiego 4, 4a w Toruniu (działki nr 10/6, 10/8, 21/22, 29/14, 29/16, 29/18 obręb 51), położony jest na obszarze, dla którego od dnia 1.01.2004 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:

- działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane, co pozwoliło na określenie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Rydygiera poprzez drogę wewnętrzną ul. Filomatów Pomorskich oraz poprzez działki nr 31/28, 21/84,
- istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – działki nr 10/6, 21/22, 29/14 obręb 51 sklasyfikowane są w rejestrze gruntów jako „Bi” – inne tereny zabudowane, działki nr 10/8, 29/16, 29/18, obręb 51 sklasyfikowane są w rejestrze gruntów jako „Bp” – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy,
- nie stwierdzono braku zgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi,

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 ustaleniach: **J.37.MW** - „Zabudowa mieszkaniowa o wysokiej intensywności. Ustalenia szczegółowe wg planu zagospodarowania jednostki Rubinkowo I.”

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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Planowana inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego. 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), wyniki analizy, zawierające część tekstową i graficzną, stanowią załączniki do niniejszej decyzji.

Na podstawie art. 60 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przygotowanie projektu decyzji powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.

Decyzja nie podlega uzgodnieniom, o których mowa w art. 53 ust. 4 przywołanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

#### Pouczenie

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

- 1) niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 w związku z art. 64 ust. 1),

- 2) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2),
- 3) jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio – koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 63 ust. 3),
- 4) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4),
- 5) niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę albo zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy wnioskodawca uzyska ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 65).

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.

Załączniki:

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

z up. Prezydenta Miasta Torunia

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

Otrzymują:

1. Gmina Miasta Torunia poprzez Wydział Gospodarki Nieruchomościami UMT, ul. Grudziądzka 126b, Toruń
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rubinkowo”, ul. Dziewulskiego 12, Toruń
3. Pan Dariusz Grotkowski
4. Pani Danuta Grotkowska  
adresy stron postępowania wg. załącznika adresowego pozostającego w aktach organu
5. a a  
sprawę prowadzi inspektor Agnieszka Nadachewicz, pok. 23, ul. Grudziądzka 126b, Toruń (tel. 56 6118417)

Do wiadomości:

1. Miejska Pracownia Urbanistyczna ul. Grudziądzka 126b, Toruń

Podawacz: Województwo kujawsko-pomorskie	Organ gromadzki: Prezydent Miasta Torunia	Nazwa materialu zasobu: In kaducizna	Identyfikator ewidencyjny: P0463	Data wykonania kopii: 2020-07-29	Instancja: Instruktor	Imię, Nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: [Signature]
--	---	--------------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-----------------------	--

MAPA ZASADNICZA DO CELÓW OPINIOWAWCZYCH

SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-EVRF2007-NH  
 Sekcje mapy: 6.191.26.13.3; 6.191.26.13.4; 6.191.26.08.4; 6.191.26.08.3

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

Województwo: kujawsko-pomorskie  
 Powiat: m. Toruń  
 Jednostka ewidencyjna: 046301-1, Toruń  
 Obręb: 0051  
 z up. Prezydenta Miasta Torunia  
 2 up. Prezydenta Miasta Torunia

