

# **ZAŁĄCZNIKI FORMALNO – PRAWNE**



Toruń, dnia 15 grudnia 2014 r.

WAiB.6733.11.36.37.2014-DKx  
WAiB-39/V/79

Wzrost: 17.12.2014

## DECYZJA

### o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

PP 101624-2014

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1 i 4, art. 51 ust. 1, art. 52, art. 53 ust. 3 i 4, art. 54 oraz art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku 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),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 27 lutego 2013 r., poz. 267),
- art. 6 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku: Pana Marcina Maksima – Dyrektora Wydziału Inwestycji i Remontów Urzędu Miasta Torunia reprezentującego Gminę Miasta Torunia – ul. Wały Gen. Sikorskiego 8, Toruń

złożonego dnia: 07.10.2014 r. (l.dz. 8731)

w sprawie: wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie budynku przystani sportów wodnych przy ul. Popieluszki 1-3 w Toruniu wraz z zagospodarowaniem terenu (działki nr 321/2, 322, 321/1, 338/1, 338/2, 339, 341/5, 341/6 oraz części działek nr 324/5, 341/2 i 341/4 z obrębu 12)

## u s t a l a m

Gminie Miasta Toruń

ul. Wały Gen. Sikorskiego 8, 87-100 Toruń

### lokalizację inwestycji celu publicznego

polegającej na budowie budynku przystani sportów wodnych przy ul. Popieluszki 1-3 w Toruniu wraz z zagospodarowaniem terenu

na terenie położonym przy ul. Popieluszki 1-3 (działki nr 321/2, 322, 321/1, 338/1, 338/2, 339, 341/5, 341/6 oraz części działek nr 324/5, 341/2 i 341/4 z obrębu 12).

określając następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa (obiekty sportowe).
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,
    - b) dla terenu, na którym jest przewidziana budowa obiektów budowlanych należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zrealizować je przed oddaniem tych obiektów do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektów budowlanych.

- c) uzgodnić dokumentację projektową pod względem ochrony przeciwpożarowej,
- d) inwestycję należy zaprojektować z uwzględnieniem przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz wymagań ergonomii,
- e) przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- f) uzgodnić usytuowanie projektowanych naziemnych i podziemnych przewodów i związanych z nimi urządzeń z Prezydentem Miasta Torunia,
- g) projekt na etapie koncepcji uzgodnić z Architektem Miasta;

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

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: wg załącznika nr 1 do decyzji,
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: do 3000m<sup>2</sup>,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30% powierzchni terenu objętego wnioskiem z wyłączeniem działki nr 324/5 stanowiącej pas drogowy ulicy Popiełuszki,
- d) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: nie ustala się,
- f) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3,
- g) geometria dachu: dach płaski lub spadowy o kącie nachylenia połaci do 30°;

## **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, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, 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:**

Warunki Miejskiego Konserwatora Zabytków:

- a) budowa budynku nie może negatywnie wpłynąć na ekspozycję zespołu staromiejskiego,
- b) nowy budynek powinien cechować się architekturą o wysokich walorach artystycznych tak aby wzbogacić cenną kulturowo panoramę Torunia o nową – wartościową jakość architektoniczną;

## **2.5. warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zasilanie w energię elektryczną: na warunkach określonych przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne;
- b) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez właściwe przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne;
- c) odprowadzenie wód opadowych: do sieci kanalizacji deszczowej;
- d) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez właściwe przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne;

- e) zaopatrzenie w energię ciepłą: z miejskiej sieci na warunkach określonych przez dostawcę ciepła 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. Popiełuszki na dotychczasowych zasadach, ewentualna budowa nowego zjazdu na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- h) zapewnić miejsca postojowe wg wskaźnika: minimum 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz minimum 1 stanowisko dla autobusu;

#### **2.6. warunki i wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej rozwiązać w uzgodnieniu z ich właścicielami,
- b) projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności i przekazu,
- c) 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,
- d) 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,
- e) projektowana inwestycja powinna zapewniać niezbędne wymagane przepisami 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:**

spełnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne dla terenów szczególnego zagrożenia powodzią oraz z decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 26.09.2014 r. nr ZPU/71-140/881/02/2014/ks, ZPU/71-140/40/02/2014/ks.

#### **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie w skali 1:500 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.**

#### **Uzasadnienie**

Przystępując do rozpatrzenia wniosku stwierdzono, że należy to w całości do właściwości rzeczowej i miejscowej Prezydenta Miasta Torunia.

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.

Teren objęty wnioskiem położony przy ul. Popiełuszki 1-3 (działki nr 321/2, 322, 321/1, 338/1, 338/2, 339, 341/5, 341/6 oraz części działek nr 324/5, 341/2 i 341/4 z obrębu 12), położony jest w granicach obszaru, dla którego od dnia 1.01.2004 r. brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie ma obowiązku jego sporządzenia.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

1. Planowana inwestycja polegająca na budowie budynku przystani sportów wodnych z częścią hotelowo-gastronomiczną przy ul. Popiełuszki 1-3 w Toruniu wraz z

zagospodarowaniem terenu (działki nr 321/2, 322, 321/1, 338/1, 338/2, 339, 341/5, 341/6 oraz części działek nr 324/5, 341/2 i 341/4 z obrębu 12) spowoduje zmianę sposobu zagospodarowania terenu.

2. Omawiany teren znajduje się w obszarze, dla którego od dnia 1.01.2004 r. brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie ma obowiązku jego sporządzenia.
3. Planowana budowa budynku przystani sportów wodnych z częścią hotelowo-gastronomiczną przy ul. Popiełuszki 1-3 w Toruniu wraz z zagospodarowaniem terenu, zgodnie z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), zaliczona została do celów publicznych jako „budowa i utrzymywanie obiektów sportowych”.
4. Zamierzenie inwestycyjne nie zostało zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r., Nr 213, poz. 1397 ze zmianami).
5. Działki nr 324/5, 321/1, 338/1 i 341/4 z obr. 12 zlokalizowane są częściowo w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Wisły PLB040003.

Zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r., Nr 199, poz. 1227 ze zm.) tutejszy organ rozważył, czy planowane przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

W związku z faktem, że teren planowanej inwestycji jest już zainwestowany i silnie przekształcony przez człowieka, a zamierzenie inwestycyjne polegać ma na zastąpieniu nowym budynkiem istniejącej zabudowy oraz mając na uwadze, że teren zlokalizowany jest jedynie na skraju obszaru Natura 2000 i tylko częściowo jest położony w jego granicach, uznano, że planowana inwestycja nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

6. Zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, zatwierdzonym Uchwałą Miejskiej Rady Narodowej Nr X/58/86 z dnia 27 stycznia 1986 r. (Dz. U. Woj. Tor. z 1986 r. Nr 2, poz. 70), obowiązującym do dnia 31.12.2003 r., teren przeznaczony pod planowaną inwestycję położony był w jednostkach planistycznych oznaczonych symbolami: S92UW, S91PB oraz S88ZP, dla których ustalenia brzmiały:

- S92UW: „Kąpielisko otwarte - Ośrodek wypoczynku oraz przystań żeglarska - adaptacja. Teren położony częściowo w pośredniej strefie ochrony Zespołu Staromiejskiego. Zieleń stanowi uzupełnienie układu przyrodniczo - ekologicznego miasta”,

- S91PB: „Baza remontowa taboru żeglugowego tzw. Port Zimowy - adaptacja. Teren położony w strefie ochrony sylwety Starego Miasta i krajobrazu kulturowego”,

- S88ZP: „Zieleń parkowa - ogród botaniczny. Projektowana budowa RUSW Toruń Bydgoskie oraz Domy Dziecka na działce 0,7 - 1,0 ha. Należy opracować szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego. Teren położony w strefie ochrony sylwety Starego Miasta i krajobrazu kulturowego oraz w strefie ochrony zespołu architektury XIX-wiecznej. Plan dzielnicy ustali zakres zagospodarowania obszaru z uwzględnieniem obiektów zabytkowych. Zieleń o funkcji klimatycznej”.

Powyższe oznacza, iż na terenie tym nie przewidywano rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w tym przewidzianych w programach zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.



7. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Toruń, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Torunia Nr 1032/06 z dnia 18 maja 2006 r. przedmiotowy teren przewidziano pod obszary usług w zieleni. Ponadto omawiany teren usytuowany jest w „Strefie II – pośredniej ochrony konserwatorskiej wokół średniowiecznego historycznego centrum”, obejmującej obszary wokół zespołu staromiejskiego.
8. Wnioskowany teren objęty jest ochroną konserwatorską, w związku z czym o wszczęciu postępowania w sprawie poinformowane zostały odpowiednie służby ochrony zabytków. Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w piśmie znak WUOZ.T.ZAR.5183.1.113.2014JS z dnia 17.10.2014 r. poinformował, że projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie musi być z nim uzgadniany. Miejski Konserwator Zabytków w Toruniu w piśmie znak WAiB.6733.1.36.142.2014.DK z dnia 24.10.2014 r. podał następujące warunki dla omawianej inwestycji:
- budowa budynku nie może negatywnie wpłynąć na ekspozycję zespołu staromiejskiego,
  - nowy budynek powinien cechować się architekturą o wysokich walorach artystycznych, tak aby wzbogacić cenną kulturowo panoramę Torunia o nową – wartościową jakość architektoniczną.
9. Inwestycja jest zlokalizowana na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Wisły, na terenie położonym poniżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (woda 100-letnia). Rzędna wody dla przedmiotowej lokalizacji wynosi 41,20 m n.p.m.
- Zgodnie z art. 88 § 1 ust. 1 ustawy z dnia 18.07.2001 r. – Prawo wodne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe w tym: budowy obiektów budowlanych, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów (...).
- Jednocześnie, zgodnie z art. 88 § 1 ust. 2, jeżeli planowana inwestycja nie utrudni ochrony przed powodzią, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może w drodze decyzji zwolnić od w/w zakazu.
- W dniu 26.09.2014 r. wnioskodawca uzyskał decyzję Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku nr ZPU/71-140/881/02/2014/ks, ZPU/71-140/40/02/2014/ks w sprawie zwolnienia z zakazów określonych w art. 40 ust. 1 pkt 3 oraz art. 88 § 1 ustawy Prawo wodne dla omawianej inwestycji.
10. Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Popiełuszki.
11. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego.
12. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – działka nr 324/5 została sklasyfikowana w rejestrze gruntów jako „*dr*” – droga, działki nr 322, 321/2, 321/1, 338/1, 341/4, 341/6 i 341/2 zostały sklasyfikowane w rejestrze gruntów jako „*Bp*” – zurbanizowane tereny niezabudowane, działki nr 338/2, 341/5 i 339 zostały sklasyfikowane w rejestrze gruntów jako „*Bi*” – inne tereny zabudowane.
13. Nie stwierdzono braku zgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.
- Stosownie do art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sposób zagospodarowania i warunki zabudowy określono w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- Na podstawie art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przygotowanie projektu decyzji powierzono osobie wpisanej na listę właściwej izby samorządu zawodowego.

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- Miejskim Zarządem Dróg w Toruniu pismem z dnia 06.11.2014 r. znak MZD 6733.23.2014.
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 07.11.2014 r. znak WPN.612.72.2014.KW.
- Miejskim Konserwatorem Zabytków w Toruniu pismem z dnia 03.11.2014 r. znak WAIb.6733.1.36.148.2014.DK.
- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku postanowieniem z dnia 13.11.2014 r. znak ZPU/833-305/2014/ks.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

### **P o u c z e n i e**

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),
- 2) jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio (art. 58 ust. 2),
- 3) 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).

Na mocy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane roboty budowlane wolno rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, która może być wydana po uprzednim uzyskaniu przez inwestora, wymaganych przepisami szczególnymi, pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów (art. 28 ust. 1 i art. 32 ust. 1).

Projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu składania wniosku o pozwolenie na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni licząc od dnia jej doręczenia. Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

z up. Prezydenta Miasta Torunia

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

#### Załączniki:

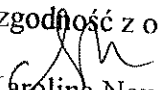
1. mapa w skali 1:500

#### Rozdzielnik:

1. Gmina Miasta Toruń  
poprzez Pana Marcina Maksima  
Dyrektora Wydziału Inwestycji i Remontów  
Urzędu Miasta Torunia  
ul. Wały Gen. Sikorskiego 10, 87-100 Toruń,
2. Gmina Miasta Toruń  
poprzez Wydział Gospodarki Nieruchomościami – w miejscu
3. Miejski Zarząd Dróg w Toruniu  
ul. Grudziądzka 159, 87-100 Toruń,



Za zgodność z oryginałem

  
Karolina Nowaczynska

4. Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu  
ul. Gagarina 11, 87-100 Toruń,  
pozostałe strony postępowania  
informowane obwieszczeniem
5. A/a DK (56 6118443)

Do wiadomości:

1. Miejska Pracownia Urbanistyczna  
w miejscu,
2. Miejski Konserwator Zabytków w Toruniu  
ul. Podmurna 2, 87-100 Toruń,
3. Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków  
ul. Łazienna 8, 87-100 Toruń,
4. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Bydgoszczy  
ul. Dworcowa 81, 85-009 Bydgoszcz,
5. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku  
ul. Rogaczewskiego 9/19, 87-804 Gdańsk,
6. Marszałek Województwa Kujawsko-Pomorskiego  
Plac Teatralny 2, 87-100 Toruń.