

Toruń, dnia 2 listopada 2017 r.

WAiB.6733.11.33.45 .2017 AN KZ
WAiB-117/V/2017

DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073),
- 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 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1257),
- art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, ze zm.).

po rozpatrzeniu wniosku: Kujawsko-Pomorskich Inwestycji Medycznych Sp. z o.o., Pl. Teatralny 2, Toruń, reprezentowanej przez Pana Piotra Kryna – wiceprezesa zarządu, **złożonego dnia:** 20.07.2017 r. (l. dz. 6841), zawieszenie postępowania od dnia 16.08.2017 r. do dnia 27.09.2017 r.

w sprawie: wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na budowie budynku hospicjum

na terenie położonym przy ul. św. Józefa 53-59 w Toruniu (działka nr 52/4 oraz część działki nr 52/5, obręb 34),

u s t a l a m

Kujawsko-Pomorskim Inwestycjom Medycznym Sp. z o.o., Pl. Teatralny 2, Toruń,

lokalizację inwestycji celu publicznego

polegającej na budowie budynku hospicjum

na terenie położonym przy ul. św. Józefa 53-59 w Toruniu (działka nr 52/4 oraz część działki nr 52/5, obręb 34),

określając następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa (hospicjum).

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

- objektu 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 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,
 - g) 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 15% pow. terenu objętego wnioskiem,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 25% pow. terenu objętego wnioskiem;

gabaryty zabudowy:

- d) wysokość górnej krawędzi elewacji budynku: maksymalnie 10 m,
- e) szerokość elewacji budynku: maksymalnie 45 m,
- f) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowej do 20⁰,
- g) zamierzenie oraz związane z nim urządzenia (w tym mała architektura) należy projektować w sposób indywidualny, wykazujący wysoki poziom twórczy w odniesieniu do zastosowanych form, detali architektonicznych, materiałów i kolorystyki – należy zaprojektować budynek o nowoczesnej formie architektonicznej, z wysokiej klasy materiałów budowlanych (w tym wykończeniowych), nawiązujący estetyką do wznoszonych obiektów Wojewódzkiego Szpitala Zespołonego;

2.3. warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) 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, oszczędności energii i izolacyjności cieplnej,
- b) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- c) zamierzenie przeprowadzić i wykonać w sposób zapewniający ograniczenie jego oddziaływania na środowisko, w tym walorów krajobrazowych,
- d) z uwagi na specyfikę terenu wymaga się racjonalnego gospodarowania zielenią i jej maksymalnej ochrony,
- e) usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości wymagające zezwolenia może nastąpić po jego uzyskaniu,
- f) 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 Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane, gospodarka drzewostanem i inne działania mające wpływ na wygląd i zachowanie zabytku, przed ich rozpoczęciem, wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków w formie decyzji administracyjnej.
- Ewentualna lokalizacja planowanej zabudowy, jak i jej gabaryty, forma, infrastruktura towarzysząca, nie może negatywnie wpłynąć na historyczną kompozycję założenia zieleni, a w szczególności na osie widokowe, osie kompozycyjne, dominanty i akcenty kompozycyjne, historyczny układ drogowy, układ wodny oraz historyczny układ zadrzewienia.
- Lokalizacja, gabaryty obiektu, projekt zagospodarowania terenu czy przebieg infrastruktury technicznej, dla których szczegółowe warunki zawarte zostaną w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, powinny wynikać z uzgodnionej z wojewódzkim konserwatorem zabytków koncepcji rewaloryzacji całego założenia parkowego wpisanego do rejestru zabytków.
- Koncepcja rewaloryzacji parku oparta, między innymi o inwentaryzację, dendrochronologię, analizę historycznej kompozycji i szczegółową analizę dostępnych archiwaliów i literaturę przedmiotu powinna, o ile będzie to możliwe, wskazać lokalizację i warunki na jakich planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na zabytek.
- W przypadku odkrycia w trakcie trwających już robót znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, ze zm.) niezwłocznie zawiadomić Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2.5. warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w media i odprowadzenie ścieków przewidzieć z wykorzystaniem istniejących instalacji i przyłączy; zwiększenie zapotrzebowania w zakresie dostaw energii, wody, ciepła, gazu, odbioru ścieków i wód opadowych oraz przebudowa lub budowa nowych przyłączy na warunkach gestorów sieci,
- b) gospodarowanie odpadami: czasowe gromadzenie odpadów komunalnych i medycznych w pojemnikach, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
- c) obsługa komunikacyjna: poprzez układ dróg wewnętrznych Wojewódzkiego Szpitala Zespólnego im. L. Rydygiera w Toruniu projektowanym zjazdem z przyszłej Trasy Średnicowej (obecnie ul. Grunwaldzka) oraz przebudowywanym zjazdem z ul. Św. Józefa,
- d) ilość miejsc postojowych: według wskaźnika: min 3 miejsca postojowe na 10 łóżek;

2.6. warunki i 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 przedstawiono na mapie w skali 1:500 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

U z a s a d n i e n i e

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

Planowana inwestycja, zgodnie z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, ze zm.), stanowi cel publiczny – „budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych”.

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 (działka nr 52/4 oraz część działki nr 52/5, obręb 34) 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 ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, co następuje:

1. Zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia zatwierdzonym uchwałą Miejskiej Rady Narodowej Nr X/58/86 (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1986 r. Nr 2, poz. 70) obowiązującym do 31 grudnia 2003 r., omawiany teren położony był w obrębie jednostki planistycznej o symbolu i przeznaczeniu: **C.03.UZ** – „Zespół Opieki Zdrowotnej - "Bielany" - adaptacja i rozbudowa. Należy opracować kompleksowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem pasów startowych lotniska. Należy w maksymalnym stopniu adaptować istniejący drzewostan . Teren częściowo położony w strefie ochrony architektonicznej XIX - wiecznej. Pomnik przyrody podlega ochronie konserwatorskiej. Zieleń stanowi wzmocnienie i uzupełnienie układu przyrodniczo - ekologicznego miasta.”
2. Zgodnie ze “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Torunia nr 1032/06 z dnia 18 maja 2006 r. teren objęty wnioskiem przewidziano pod obszary usług publicznych w zieleni.

3. Planowana inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 71).
4. Teren posiada dostęp do drogi publicznej – ul. św. Józefa poprzez układ dróg wewnętrznych Wojewódzkiego Szpitala Zespołonego im. L. Rydygiera w Toruniu.
5. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia.
6. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Działka nr 52/4 z obrębu 34 sklasyfikowana jest w rejestrze gruntów jako „Bz” – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, natomiast działka nr 52/5 z obrębu 34 sklasyfikowana jest w rejestrze gruntów jako „Bi” – inne tereny zabudowane.
7. Inwestycja przewidziana jest we wschodniej części założenia parkowego, towarzyszącego budynkowi „Biały Dwór”, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z 15.09.1971 r., nr rejestru zabytków A/75.
8. W chwili obecnej na terenie objętym wnioskiem istnieją sieci uzbrojenia podziemnego oraz założenie parkowe.
9. Nie stwierdzono braku zgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.
10. Dla planowanej inwestycji przeprowadzono analizę urbanistyczną w zakresie funkcji i parametrów architektonicznych – przede wszystkim intensywności zabudowy, wysokości obiektów i geometrii dachów.
Funkcja planowanego budynku kontuuje (jest uzupełnieniem) istniejącej funkcji usług publicznych w zakresie ochrony zdrowia (istniejący Wojewódzki Szpital Zespołony).
Dla planowanej inwestycji nie wyznaczono linii zabudowy (wnioskowany teren nie przylega do drogi publicznej).
Parametry architektoniczne (zgodnie z wnioskowanymi) ustalono po przeanalizowaniu sąsiedniej zabudowy.

Na podstawie art. 60 ust. 1 pkt 4 ww. 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 uzgodniono z:

- Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków postanowieniem Nr ZN/347/17 z dnia 16.10.2017 r., znak: WUOZ.T.WZN.ZZ.5151.6.2017.MU,
- Marszałkiem Województwa Kujawsko-Pomorskiego postanowieniem Nr 5/KW/2017 z dnia 17.10.2017 r., znak: ZKPPT.7637.333.2017.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji decyzji.

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).

Realizacja planowanej inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia 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. Andrzej Dąbrowski
Architekt

Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa

Załącznik:

nr 1 – mapa w skali 1: 500

Otrzymują:

1. Kujawsko-Pomorskie Inwestycje Medyczne Sp. z o.o., Pl. Teatralny 2, Toruń; adres do korespondencji: ul. Skłodowskiej-Curie 73, Toruń
2. Wojewódzki Szpital Zespolony w Toruniu, ul. Św. Józefa 53/59, Toruń
3. Województwo Kujawsko-Pomorskie, Pl. Teatralny 2, Toruń
4. a a
sprawę prowadzi: inspektor Agnieszka Nadachewicz (tel. 56 61 18 417)

Do wiadomości:

1. Miejska Pracownia Urbanistyczna, ul. Grudziądzka 126b, Toruń
2. Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Łazienna 8, Toruń
3. Miejski Konserwator Zabytków w Toruniu, ul. Podmurna 2, Toruń
4. Marszałek Województwa Kujawsko-Pomorskiego, Pl. Teatralny 2, Toruń