

Inwestycja na osiedlu Winnica z pozwoleniem na



- Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, w przypadku spełnienia wymagań określonych w przepisach tej ustawy przez inwestora, nie można było odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. W ocenie Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Torunia inwestycja dotycząca budowy zespołu budynków wielorodzinnych CT przy ul. Winnica spełnia wszystkie wymagania określone przepisami prawa - mówi Marcin Centkowski, rzecznik prasowy prezydenta Torunia.

Rzecznik przypomina, że Gmina Miasta Toruń działa na podstawie i w granicach prawa, a także musi stać na jego straży. – *W obecnym stanie prawnym niewydanie pozwolenia na budowę naraziłoby Gminę Miasta Toruń na konieczność wypłaty odszkodowania. Szacujemy, że kwota mogłaby wynieść od kilkunastu do kilkuset milionów złotych* - **wskazuje Marcin Centkowski.**

Miejscowe plany zagospodarowania

Dla obszaru, na którym wystąpiono o pozwolenie na budowę, obowiązywały i obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W maju 2001 r. Rada Miasta Torunia podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Winnica II” w Toruniu, w którym teren był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniową wielorodzinną niską. W październiku 2010 r. RMT podjęła uchwałę w sprawie zmiany planu dla terenu położonego w rejonie ulic: Szosa Lubicka, Winnica i Rzeczna w Toruniu, w którym obszar przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.

W związku z oddaniem do użytkowania mostu gen. Elżbiety Zawackiej (2013) podjęto prace planistyczne dla otoczenia mostu, całego osiedla Winnica. W czerwcu 2016 r. RMT podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Winnica”. Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, uzgodnieniach i opiniach oraz konsultacjach społecznych, w 2020 r. uchwalono plan dla części wschodniej. Prace planistyczne nad częścią zachodnią wstrzymano. Prowadzone są nadal działania konsultacyjne. - *Poprzez procesy konsultacyjne staramy się zadbać o to, aby komponent społeczny mógł być wpisany w ważne dla naszego miasta inwestycje i tereny. W przypadku decyzji o zmianie planu dla wschodniej części, zapadały one w przeszłości, gdy strategia komunikacji i dialogu władz miasta z mieszkańcami była na zupełnie innym poziomie* - **wyjaśnia Marcin Centkowski.**

Rzecznik Prezydenta Torunia przypomina, że od października do grudnia ubiegłego roku trwały konsultacje społeczne prowadzone przez Fundację Stabilo, Fundację Toruńskiej Psychologii i Miejską Pracownię Urbanistyczną. Miały na celu wskazanie potrzeb i oczekiwań różnych grup interesariuszy (np. osób mieszkających na Winnicy, pozostałych mieszkańców Torunia, osób aktywistycznych, ludzi biznesu) oraz ich pomysłów na zagospodarowanie zachodniej części Winnicy - niezależnie od wcześniejszych planów zagospodarowania. Ich efektem jest przedstawienie rekomendacji oraz wskazanie kierunków do dalszych prac nad zagospodarowaniem terenu. Działania dotyczące obszaru zachodniej części Winnicy podzielono na kilka etapów i będą trwały od 2025 do 2028 roku. - *Jeszcze w 2025 roku przystąpimy do wykonania ekspertyzy przyrodniczej obszarów Winnicy będących przedmiotem wcześniejszych konsultacji. Następnym etapem będzie opracowanie koncepcji zagospodarowania terenów Winnicy. W latach 2026-2027 zostaną przeprowadzone konsultacje społeczne dotyczące przygotowanych koncepcji, co umożliwi przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania*

przestrzennego do 2028 roku - mówi Marcin Centkowski.

Zgłaszane w ostatnim czasie do Prezydenta Miasta Torunia czy Rady Miasta Torunia postulaty dotyczące wstrzymania inwestycji lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w obecnej sytuacji – mogą doprowadzić do wystąpienia **tzw. szkody planistycznej**. Polega ona na obniżeniu wartości gruntu lub nieruchomości, która wynika z uchwalenia lub zmiany mpzp. – *W przypadku wystąpienia szkody organem odpowiedzialnym jest samorząd gminny, który zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest zobowiązany do zrekompensowania szkody planistycznej* – wyjaśnia rzecznik. – *Inwestor może wystąpić z powództwem do sądu powszechnego wnosząc o rekompensatę. Jak wspomniałem wcześniej szacujemy, że roszczenia mogłyby wynieść od kilkunastu do nawet kilkuset milionów złotych. W przypadku przegranej sprawy, Gmina Miasta Toruń musiałaby pokryć również koszty postępowania sądowego, które byłyby wysokie i znacząco wpłynęły na budżet miasta na kolejne lata* – dodaje.

Inwestycja CT

Na początku grudnia 2022 r. inwestor spółka GVD CT z siedzibą w Kielcach złożył wniosek o pozwolenie na budowę inwestycji „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi halami garażowymi i towarzyszącą infrastrukturą techniczną – SKY CT przy ul. Winnica 158-168/ul. Recznej 15-17/ul. Szosa Lubicka 82 w Toruniu”.

W październiku 2023 r. zostało wydane pozwolenie na budowę, które zostało uchylone przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w lutym 2024 roku. Decyzja została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

6 listopada 2024 r. do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Torunia wpłynęła decyzja Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 lutego 2024 r. uchylająca w całości zaskarżoną decyzję zatwierdzającą projekt zagospodarowywania terenu i projekt architektoniczno-budowlany wydaną dnia 3 października 2023 r.

19 listopada 2024 r. WaiB UMT powiadomił strony postępowania o ponownym rozpatrywaniu wniosku i jednocześnie wezwał inwestora do uzupełnienia braków. W odpowiedzi inwestor 17 stycznia 2025 r. uzupełnił wniosek i jednocześnie rozszerzył jego zakres o cztery działki z obrębu 57. 21 marca 2025 r. inwestor ostatecznie

uzupełnił wniosek o pozwolenie na budowę. Zawiadomieniem z 25 marca br. poinformowano, że zakończono zbieranie materiału dowodowego. 7 kwietnia br. zostało podpisane pozwolenie na budowę.

Inwestor – firma GVD CT sp. z o.o. z Kielc planuje budowę trzech budynków, w których znajdą 353 mieszkania. Jeden z nich będzie miał wysokość blisko 79 metrów, pozostałe dwa budynki niespełna 18 metrów.

Inwestycja a jej wpływ na środowisko

W toku prowadzonego postępowania związanego z uzyskaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy w marcu 2022 r. stwierdził, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a tym samym sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Toruniu w opinii z marca 2022 r. uznał, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Toruniu w opinii z dnia 30 marca 2022 r., również stwierdziło, że nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednocześnie określając warunki konieczne do uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Wydział Architektury i Budownictwa UMT po zapoznaniu się z kartą informacyjną przedsięwzięcia załączoną do wniosku oraz ww. stanowiskami, postanowił nałożyć na inwestora obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił zakres raportu oddziaływania na środowisko. Zakres raportu miał obejmować m.in.:

- ocenę zgodności inwestycji z ograniczeniami obowiązującymi w obszarze Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły,
- ocenę wpływu i skutków realizacji przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, gatunki i siedliska oraz siedliska przyrodnicze pozostające w zasięgu oddziaływania inwestycji,
- różnorodność biologiczną, szlaki migracji zwierząt oraz krajobraz.

Raport miał także obejmować:

- wskazanie działań minimalizujących i kompensujących względem elementów środowiska przyrodniczego,
- sposoby zabezpieczenia gruntu i wód podziemnych przez zanieczyszczeniami (w trakcie budowy i w czasie eksploatacji),
- analizę potencjalnych zagrożeń powstania szkody w środowisku oraz wskazania postępowania na wypadek wykrycia zagrożenia (w trakcie budowy i eksploatacji).

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy wskazał, że konieczne jest przeprowadzenie badań terenowych w celu rozpoznania występowania siedlisk gatunków zwierząt, roślin i grzybów, siedlisk przyrodniczych, szlaków migracji zwierząt (w tym ponadlokalnych, lokalnych i okresowych), zgrupowań żerujących ptaków w okresie migracji i zimowania.

19 kwietnia 2022 r. został złożony raport o oddziaływaniu na środowisko dla inwestycji. **Postanowieniem z 10 października 2022 roku, RDOŚ w Bydgoszczy uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia oraz określił warunki na etapie realizacji, eksploatacji i użytkowania przedsięwzięcia oraz określił działania jakie należy podjąć w celu monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Ponadto uznał, że nie należy przeprowadzać ponownej oceny oddziaływania na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko przed rozpoczęciem realizacji inwestycji w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę.**

Postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy zgodnie z obowiązującym prawem, wiąże organ prowadzący postępowanie w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. **W związku z uzgodnieniem realizacji inwestycji przez RDOŚ w Bydgoszczy - WAIB UMT był prawnie zobowiązany do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.** Ponadto, określone w decyzji środowiskowej wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym, zostały uwzględnione w dokumentacji projektowej załączonej do wniosku o pozwolenie na budowę.

Jak wskazano w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach:

- inwestycja jest położona na skraju obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły, w granicach miasta Torunia. Na terenie inwestycji nie stwierdzono rzeczywistych siedlisk gatunków ptaków będących przedmiotami ochrony ww. obszaru Natura 2000. Na podstawie badań przeprowadzonych w okresach migracji jesiennej, zimowania i okresie lęgowym oraz wyników badań prowadzonych w rejonie inwestycji w latach 2014-2017 nie stwierdzono znacznego natężenia przelotu ptaków, w tym gatunków będących przedmiotami ochrony ww. obszaru Natura 2000,
- realizacja zadania nie spowoduje zniszczenia rzeczywistych i potencjalnych siedlisk ww. gatunków ptaków, będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły oraz nie wpłynie na zmniejszenie ich liczebności w obszarze. Zgodnie z zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły PLB040003 (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 1184 ze zm.), do celów ochrony ww. obszaru Natura 2000 należą przede wszystkim utrzymanie na odpowiednim poziomie liczebności poszczególnych przedmiotów ochrony oraz powierzchni dostępnych dla nich siedlisk,
- w związku z powyższym przedsięwzięcie, po zastosowaniu działań minimalizujących nie wpłynie znacząco negatywnie na obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły oraz możliwość osiągnięcia celów działań ochronnych,
- realizacja inwestycji przy przyjętym rozwiązaniu lokalizacji nie wymaga naruszania cennych siedlisk przyrodniczych i ich przekształcania czy zajęcia siedlisk wrażliwych,
- **na podstawie przeprowadzonej analizy przedłożonej dokumentacji, w tym raportu ustalono, że realizacja i eksploatacja inwestycji nie będzie skutkować niekorzystnym wpływem na środowisko przyrodnicze, a przyjęte działania minimalizujące wyeliminują zidentyfikowane zagrożenia względem stwierdzonych elementów środowiska przyrodniczego.**

Wizualizacja: *homeofhouses.com*

- [Powrót](#)
- [Udostępnij na: X](#)
- [Udostępnij na: FB](#)

- [Drukuj](#)
- [PDF](#)