

DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY NR 1

Stosownie do przepisów:

- art. 1 ust.2, art. 4 ust.2 pkt 2, art. 59 ust 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zmianami),

po rozpatrzeniu wniosku spółki:

DBK Sp. z o. o.,

ul. Lubelska 43a, 10-410 Olsztyn,

w imieniu której występuje pełnomocnik

████████████████████

██

z dnia 29 września 2023 r. po uzupełnieniu wniosku w dniu 16 października 2023 r. dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie budynku sprzedaży i serwisu samochodów ciężarowych i dostawczych, portierni, pylonu reklamowego, totemu reklamowego, masztów flagowych, wiaty magazynowej oraz utwardzeniu terenu wraz z miejscami postojowymi i budowie niezbędnej infrastruktury towarzyszącej na działce nr 2/9 (obr. 30) przy ul. Strefowej w Piłe.**

U S T A L A M

warunki zabudowy określając:

I. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa handlowo - usługowa.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) przedmiotową inwestycję realizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy oraz w liniach rozgraniczających teren inwestycji, oznaczonych na załączniku graficznymi nr 1 do decyzji z zachowaniem przepisów odrębnych,
- b) nieprzekraczalnie linie zabudowy nie dotyczą totemu reklamowego oraz pylonu reklamowego,
- c) obowiązek zachowania przepisów ustawy o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 602 ze zmianami) w szczególności art. 53 oraz rozporządzenia w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247),
- d) inwestycję należy realizować zgodnie z uchwałą Nr XXIV/255/20 Rady Miasta Piły z dnia 28 kwietnia 2020 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, poz. 4471 z dnia 1 czerwca 2020 r./.
- e) inwestycję należy realizować zgodnie z załączonymi wynikami analizy wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w powiązaniu z art. 61 ust. 5a w/w ustawy) stanowiącymi załącznik Nr 2 do decyzji.

2) ochrony środowiska i zdrowia oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultur współczesnej:

- a) zgodnie ze środowiskowymi uwarunkowaniami na realizację przedsięwzięcia określonymi w decyzji Prezydenta Miasta Piły znak: GKMK.XVI.6220.13.2023 z dnia 13 sierpnia 2023 r.,
- b) na terenie planowanej inwestycji nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz teren ten nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta;

3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) uzbrojenie terenu zgodnie z załącznikiem nr 2 do decyzji,
- b) obsługa komunikacyjna planowanego przedsięwzięcia odbywać się będzie bezpośrednio z drogi publicznej ul. Strefowej, po uzyskaniu decyzji na lokalizację

zjazdu od właściwego zarządcy drogi.

4) wymagań dotyczących ochrony interesu osób trzecich:

- a) Inwestor winien podjąć wszelkie, wymagane przepisami prawa, dostępne środki techniczne i technologiczne chroniące przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem oraz zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- b) projektowane obiekty budowlane winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zmianami) i właściwych przepisach wykonawczych oraz przepisach szczególnych w zakresie dotyczącym wnioskowanej inwestycji,

5) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie dotyczy.

6) ochrona udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych:

- a) złoża kopalin - nie dotyczy,
- b) wody podziemne – wnioskowana działka znajduje się w granicach obszaru udokumentowanych wód podziemnych.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji wg oznaczeń na załączniku mapowym do decyzji.

Zgodnie z § 9.1. 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 zmianami), warunki i wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w decyzji o warunkach zabudowy zawierającej część tekstową i graficzną, przy czym załącznik mapowy nr 1 do niniejszej decyzji stanowi jednocześnie część graficzną wyników analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami), co czyni zadość treści ww. rozporządzenia w § 9.2. Wyniki analizy zawierające część tekstową i graficzną, stanowią załącznik do decyzji o warunkach zabudowy.

Załączniki do niniejszej decyzji sporządzono w dwóch egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje wnioskodawca, natomiast drugi znajduje się w aktach sprawy w Wydziale Architektury tut. Urzędu do wglądu.

UZASADNIENIE

Dnia 29 września 2023 r. wpłynął do Prezydenta Miasta Piły wniosek spółki DBK

Sp. z o. o., ul. Lubelska 43a, 10-410 Olsztyn, w imieniu której występuje pełnomocnik [REDAKTOWANE], w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku sprzedaży i serwisu samochodów ciężarowych i dostawczych, portierni, pylonu reklamowego, totemu reklamowego, masztów flagowych, wiaty magazynowej oraz utwardzeniu terenu wraz z miejscami postojowymi i budowie niezbędnej infrastruktury towarzyszącej na działce nr 2/9 (obr. 30) przy ul. Strefowej w Pile.

W dniu 5 października 2023 r. wezwano inwestora do złożenia pisemnych wyjaśnień dotyczących rozbieżności w nazewnictwie zastosowanym we wniosku (totem reklamowy i pylon reklamowy) i załączniku graficznym a uchwałą nr XXIV/255/20 Rady Miasta Piły z dnia 28 kwietnia 2020 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 01 czerwca 2020 r., poz. 4471).

Inwestor pismem z dnia 12 października 2023 r. dostosował nazewnictwo zawarte we wniosku do ustaleń ww. uchwały.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym wnioskiem, zamierzona inwestycja wymaga ustaleń w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego zawiadomiono strony o planowanej inwestycji.

Jedna ze stron tj. Polskie Koleje Państwowe S.A., pismem znak: KNPo1.653.530.2023/KZ/2 z dnia 31 października 2023 r. poinformowała, o konieczności uwzględnienia zapisów określających warunki realizacji inwestycji wynikające z ustawy o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 602 ze zmianami) oraz rozporządzenia w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odsnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247). Powyższe uwagi zostały uwzględnione w niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) projekt decyzji sporządził uprawniony architekt, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr WP – 0368 mgr inż. arch. Mirosława Maćkowiak – Długosz.

W oparciu o art. 53 ust. 3 ww. ustawy dokonano analizy w sprawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych.

Projekt ten przesłano, zgodnie z art. 53 cyt. wyżej ustawy, do uzgodnienia z właściwym organem w odniesieniu do: obszarów przyległych do pasa drogowego, udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie oraz pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

W związku ze złożonym do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla budowy drogi ekspresowej S11 Piła - Poznań na odcinku Piła – Ujście, przez Generalną Dyрекję Dróg Krajowych i Autostrad, który swym zakresem obejmuje w części wnioskowaną działkę, przygotowany projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji przekazano do wiadomości Generalnej Dyrekcyj Dróg Krajowych i Autostrad oddział w Poznaniu ul. Siemiradzkiego 5a 60-763 Poznań.

Pismem znak: O/PO.Z-3.4351.593.2023.KJ z dnia 4 grudnia 2023 r. Generalna Dyrekcyj Dróg Krajowych i Autostrad w Poznaniu poinformowała, że część działki 2/9 w wariantcie 1 planowanego przebiegu drogi ekspresowej S11 (alternatywny) koliduje z projektowanym zbiornikiem retencyjnym. Wariant 2 (alternatywny) oraz wariant 6 (preferowany) mają tożsamy przebieg na odcinku stanowiącym obwodnicę Piły w ciągu S110/S11, a działka 2/9 zlokalizowana jest poza wstępnymi granicami terenu, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie. Oznacza to, że na obecnym etapie prac przygotowawczych nie występuje kolizja z planowaną inwestycją dla tych wariantów. Działka znajduje się jednak w granicach realizacji inwestycji do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W rejonie ww. nieruchomości występuje również kolizja z linią 110kV. Konieczna będzie jej przebudowa, w związku z czym przyjęto w tym miejscu szersze linie do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, częściowo obejmujące w swoim zakresie działkę 2/9. Na kolejnych etapach prac projektowych, dla wskazanego przez decyzję środowiskową wariantu przebiegu S11 do realizacji, wykonawca będzie dostosowywał rozwiązania projektowe tak, by zmieścić je w obszarze linii do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Ostateczny przebieg inwestycji drogowej ustalony zostanie po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, które planowane jest na II połowę 2024 roku.

Zarząd Dróg i Zieleni w Pile, ul. gen. Władysława Andersa 10, 64-920 Piła

postanowieniem znak: DU.4033.43.2023.ES.9011 z dnia 27 listopada 2023 r. uzgodnił projekt niniejszej decyzji w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, pod warunkiem wprowadzenia zapisu o konieczności uzyskania decyzji na lokalizację zjazdu z drogi publicznej. Warunek ten uwzględniono w niniejszej decyzji.

Postanowieniem znak: ON.NS.9011.9.92.2023 z dnia 27 listopada 2023 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pile, aleja Wojska Polskiego 43, 64-920 Piła, uzgodnił pozytywnie projekt niniejszej decyzji. Inwestycja analizowana była pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Postanowieniem znak: WGK.6124.555.2023.IV.3 z dnia 23 listopada 2023 r. Starosta Piłski, al. Niepodległości 33/35, 64-920 Piła, uzgodnił projekt decyzji, jako właściwy organ w sprawie ochrony gruntów rolnych.

Marszałek Województwa Wielkopolskiego, aleja Niepodległości 34, 61-714 Poznań, jako właściwy organ administracji geologicznej nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, wobec czego zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami) uzgodnienie uznano za dokonane.

Prezes Urzędu Transportowego Kolejowego, Aleje Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa, w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym, nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, wobec czego zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uzgodnienie uznano za dokonane.

Wobec powyższego, przygotowano ponownie projekt decyzji z uwzględnieniem uwag Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Poznaniu oraz Zarządu Dróg i Zieleni w Pile.

Z uwagi na niewielki zakres zmiany w przygotowanym ponownie projekcie decyzji w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy i wprowadzeniu zapisu o konieczności uzyskania decyzji na lokalizację zjazdu z drogi publicznej, nie zachodzi konieczność przeprowadzania procedury ponownych uzgodnień z odpowiednimi organami.

Po sporządzeniu ww. projektu decyzji, ponownie zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy oraz wszystkimi zebranymi materiałami i dowodami w sprawie. Także o możliwości wniesieniu ewentualnych uwag. Strony nie wniosły zastrzeżeń.

Wobec powyższego, po rozpatrzeniu wniosku, przeprowadzeniu analizy obszaru inwestycji i zgromadzonych dokumentów oraz po uzyskaniu wymaganych, przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozytywnych uzgodnień, postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Piły w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku niewydania decyzji w terminie, o którym mowa w art. 51 ust. 2 i odpowiednio w art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podmiotowi który wystąpił z wnioskiem o wydanie tej decyzji, przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Piły.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Do terminu, o którym mowa w art. 51 ust. 2 i odpowiednio w art. 64 ust. 1 ww. ustawy, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

z up. Prezydenta Miasta
Zastępca Dyrektora
Wydziału Architektury
Marcin Pufal

Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1 i Nr 2.
2. Wyniki analizy – załącznik Nr 3.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik: [REDACTED],
2. 4.IP Sp. z o.o., ul. Strefowa 13, 64-920 Piła,
3. DPS GABIONEN Sp. z o. o., ul. Strefowa 9, 64-920 Piła,
4. Polskie Koleje Państwowe S.A. w Warszawie,
al. Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa,
5. Gmina Piła (WGN), plac Staszica 10, 64-920 Piła,
6. a/a.

Do wiadomości:

1. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad oddział
w Poznaniu ul. Siemiradzkiego 5a, 60-763 Poznań (ePUAP)

Sprawę prowadzi:
Z-ca dyrektora WA Marcin Pufal
tel. 67 2104-341, e-mail: mpufal@um.pila.pl