

Wpł. U 7. GRU. 2011

L. dz. 44/12/11

PREZYDENT
MIASTA PIŁY

A-IV.6730.0084.2011

Piła, dnia 2011.12.06

Decyzja niniejsza stała się ostateczną
z dniem 22 GRUDZIA 2011
Piła, dnia 22.12.2011

podpis

DECYZJA nr 91 o warunkach zabudowy

na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. Nr 98, poz. 1071 z 2000 r. – z późniejszymi zmianami),
 - art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust 1 i 2, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 oraz art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717),
- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28 października 2011 roku (wpł. do Urzędu 03 listopada 2011 roku **Firmy INWEST PARK Sp. z o.o. ul. Dąbrowskiego 8, 64-920 Piła** w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: **zmianie sposobu użytkowania części budynku biurowo - usługowego wraz z jego przebudową i innymi robotami budowlanymi zlokalizowanego na działkach nr 21/19 i 21/20 przy ulicy Dąbrowskiego 8 w Piłie**

z up. PREZYDENTA MIASTA

INSPEKTOR

Zofia Wiża
Zofia Wiża

ORZEKAM

wyrazić zgodę na zmianę sposobu użytkowania części budynku biurowo-usługowego wraz z jego przebudową i innymi robotami budowlanymi zlokalizowanego na działkach nr 21/19 i 21/20 przy ulicy Dąbrowskiego 8 w Piłie

I

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY DLA W/W INWESTYCJI

OKREŚLAJĄC:

I. RODZAJ INWESTYCJI:

Zmiana sposobu użytkowania części budynku biurowo-usługowego wraz z jego przebudową i innymi robotami budowlanymi zlokalizowanego na działkach nr 21/19 i 21/20 przy ulicy Dąbrowskiego 8 w Piłie,

w zakresie której wchodzi:

1. zmiana sposobu użytkowania dotyczy zmiany struktury biurowo - usługowej oraz realizacji funkcji towarzyszących w tym obiekcie takich jak m. innymi wielofunkcyjna sala widowiskowa, sale narad, realizacja infrastruktury multimedialnej,
2. w ramach innych robót budowlanych dopuszcza się wykonanie zadaszenia tarasu i części patia oraz wykonanie dwóch platform dla osób niepełnosprawnych,
3. doprowadzenie wewnętrznej infrastruktury technicznej do wymagań przepisów odrębnych.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) linie rozgraniczające teren inwestycji, nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanego zadaszania tarasu, rejon projektowanego zadaszania części patia, rejon projektowanych dwóch platform dla osób niepełnosprawnych oraz rejon budynku przeznaczony do zmiany sposobu użytkowania oznaczono w załączniku mapowym nr 1 do decyzji,

b) warunki zabudowy:

Zmianę sposobu użytkowania części budynku biurowo - usługowego wraz z jego przebudową i innymi robotami budowlanymi zlokalizowanego na działkach nr 21/19 i 21/20 przy ulicy Dąbrowskiego 8 w Pile prowadzić zgodnie z załączonymi wynikami analizy stanowiącymi załącznik nr 2 do niniejszej decyzji oraz przepisami odrębnymi.

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

W zakresie środowiska i zdrowia:

Kwalifikacja danego przedsięwzięcia do kategorii przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, bądź mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko odbywa się na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. Nr 213, poz. 1397), w związku z art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 03 października 2008 o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U z 2008 roku, Nr 199, poz. 1227 ze zmianami). W/w przedsięwzięcie inwestycyjne nie znajduje się w w/w rozporządzeniu. Nie jest też bezpośrednio związane z ochroną obszaru Europejskiej Sieci Ekologicznej NATURA 2000 oraz nie wynika z tej ochrony, nie znajduje się też w obszarze NATURA 2000 „Puszcza Nad Gwdą” PLB 300012. *W związku z tym dla jego podjęcia nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.*

W zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren inwestycji podlega ochronie, o której mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 z 2003r., poz. 1568 z późniejszymi zmianami) - planowane przedsięwzięcie znajduje się w granicach zespołu nr 19 stanowisk archeologicznych - strefa ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły,

jednakże jego realizacja nie ingeruje w grunt i nie jest wymagane uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków pod kątem stanowisk archeologicznych.

3) obsługi w zakresie:

- a) uzbrojenie techniczne terenu na podstawie uzyskanych warunków technicznych, z możliwością wykorzystania uzbrojenia istniejącego na terenie;
- b) dostęp komunikacyjny – z drogi publicznej - gminnej - ulicy Dąbrowskiego (dz.nr 88/61)
- c) miejsca parkingowe – w granicach własnej działki.

4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- zgodnie z art. 5 Prawa Budowlanego (j.t. Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 późniejszymi zmianami),
- art. 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.z 2002r. Nr 75, poz. 690).

5) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Działka, na której planuje się w/w zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w granicach obszaru górniczego.

III. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI.

Wg oznaczeń na załączniku mapowym nr 1 do niniejszej decyzji.

Załącznik mapowy do niniejszej decyzji sporządzono w dwóch egzemplarzach.

Jeden egzemplarz załącznika otrzymuje wnioskodawca, natomiast drugi egzemplarz dostępny jest do wglądu w aktach sprawy w Wydziale Architektury Urzędu Miasta Piły, Pl. St. Staszica 10.

UZASADNIENIE

W dniu 03 listopada 2011 roku wpłynął do Prezydenta Miasta Piły wniosek Firmy INWEST PARK Sp. z o.o. ul. Dąbrowskiego 8, 64-920 Piła o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej zmianie sposobu użytkowania części budynku biurowo - usługowego wraz z jego przebudową i innymi robotami budowlanymi zlokalizowanego na działkach nr 21/19 i 21/20 przy ulicy Dąbrowskiego 8 w Pile. Na podstawie art. 61 § 4 kpa wszczęto postępowanie administracyjne i zawiadomiono strony o planowanej inwestycji.

Dla wnioskowanego terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zgodnie z art. 4 ust.2 w/cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana inwestycja wymaga ustaleń warunków zabudowy w drodze decyzji.

W oparciu o art. 53 ust. 3 pkt.1 i 2 w/cyt. ustawy wykonano analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art.67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Na potrzeby określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wykonana została analiza, o której mowa w § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.Nr 164 z 2003 roku, poz. 1588). Wykonana analiza udokumentowała możliwość kontynuowania funkcji dla wnioskowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu projekt decyzji sporządził uprawniony urbanista, członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów nr Z-196 mgr inż. arch. Henryk Gawroński.

Działki nr 21/19 i 21/20 przylegają bezpośrednio do drogi gminnej - ulicy Dąbrowskiego (dz.nr 88/61). W związku z tym projekt decyzji wymaga uzgodnienia wynikającego z art. 53 ust. 4 pkt 9 w/cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

Zgodnie z art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 roku o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz.U. z 2006 roku nr 122, poz. 851, z późniejszymi zmianami) projekt decyzji wymaga uzgodnienia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Projekt decyzji wysłano do wymaganych jednostek celem uzgodnienia. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień ponownie zawiadomiono strony, że zostały zebrane wszystkie dowody i materiały pozwalające na wydanie decyzji. Zawiadomione strony, w wymaganym terminie nie wniosły uwag, ani zastrzeżeń.

Reasumując powyższe ocenia się, że pkt 1 art. 61 ust. 1 w/cyt. ustawy jest spełniony. Pozostałe punkty art. 61 ust. 1 są również spełnione. Wobec czego wydanie decyzji jest możliwe. Postanowiono więc 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.

Na podstawie art. 63 ust. 3 w związku z art. 36 ust. 4, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego przed upływem 5 lat od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, może być pobrana jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie wyższa niż 30% tego wzrostu.

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



z up. PREZYDENTA MIASTA

Beata Dudzińska
Zastępca Prezydenta

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 - graficzny
2. Załącznik nr 2 - wyniki analizy

Otrzymują:

1. INWEST PARK Sp. z o.o., ul. Dąbrowskiego 8, 64-920 Piła,
 2. Zarząd Dróg i Zieleni, ul. Generała Andersa 10, 64-920 Piła,
 3. Mienie Komunalne Miasta Piły, Wydział Gospodarki Nieruchomościami w miejscu,
- 4.a/a

POTWIERDZAM
UISZCZENIE OPŁATY SKARBOWEJ
w wysokości 107
w dniu 31.11.2017
na rachunek Urząd Miasta Piły - Wydział Finansowy
37 1320 1351 2222 0000 2000 0001

INSPEKTOR
PIŁA
64-920 PIŁA
Wydział Architektury
URZĄD MIASTA PIŁY
Zofia Wiza

Sprawę prowadzi: Inspektor WA - Zofia Wiza, p.I, pok. 121, tel. 67 210 42 83

Załącznik nr 2 do decyzji nr *91*...
znak: A-IV.6730.0084.2011
z dnia *06.12.2011*..

WYNIKI ANALIZY

funkcji oraz cech nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ust.1 pkt. 1 w powiązaniu z rozporządzeniem MI z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy (Dz. U. Nr 164 z 2003 roku, poz. 1588)

dla inwestycji polegającej na:

zmianie sposobu użytkowania części budynku biurowo - usługowego wraz z jego przebudową i innymi robotami budowlanymi zlokalizowanego na działkach nr 21/19 i 21/20 przy ulicy Dąbrowskiego 8 w Pile,

w zakres której wchodzi:

- 1. zmiana sposobu użytkowania dotyczy zmiany struktury biurowo - usługowej oraz realizacji funkcji towarzyszących w tym obiekcie takich jak m. innymi wielofunkcyjna sala widowiskowa, sale narad, realizacja infrastruktury multimedialnej,*
- 2. w ramach innych robót budowlanych dopuszcza się zadaszenie tarasu i części patia oraz wykonanie dwóch platform dla osób niepełnosprawnych,*
- 3. doprowadzenie wewnętrznej infrastruktury technicznej do wymagań przepisów odrębnych.*

Inwestor: INWEST PARK Sp. z o.o. ul. Dąbrowskiego 8, 64-920 Piła

1. Rodzaj i funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach analizowanego obszaru:

- *teren o funkcji biurowo - usługowej,*

2. Linie zabudowy :

- *obszar zmiany sposobu użytkowania w części istniejącego obiektu - zgodnie z oznaczeniami na załączniku mapowym nr 1,*
- *nieprzekraczalne linie zabudowy zadaszenia tarasu - zgodnie z oznaczeniami na załączniku mapowym nr 1,*
- *obszar zadaszenia części patia - zgodnie z oznaczeniami na załączniku mapowym nr 1,*
- *rejon projektowanych dwóch platform dla osób niepełnosprawnych zgodnie z oznaczeniami na załączniku mapowym nr 1.*

3. Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy:
 - *nie określa się.*
4. Szerokość elewacji frontowej:
 - *nie określa się.*
5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki albo okapu głównych połaci dachowych:
 - *nie określa się.*
6. Geometria dachu, wysokość głównej kalenicy oraz jej kierunek w stosunku do frontu działki:
 - *nie określa się.*
7. Przepisy art.61 ust.2 upizp:
 - *nie zastosowano*
8. Przepisy art.61 ust.3 upizp:
 - *nie dotyczy,*
9. Przepisy art.61 ust.4 upizp:
 - *nie dotyczy,*
10. Przepisy art.61 ust.5 upizp:
 - *nie dotyczy,*
11. Infrastruktura techniczna:
 - a) *ee: na warunkach dostawcy,*
 - b) *woda: na warunkach dostawcy,*
 - c) *ścieki bytowe: na warunkach odbiorcy,*
 - d) *wody opadowe i roztopowe: powierzchniowo na działce,*
 - e) *odpady bytowe: nie dotyczy.*
 - f) *odpady inne: nie dotyczy,*

Sporządził:

arch. Henryk Gawroński
c.k.a.e.
Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów
we Wrocławiu
nr 7-196