

PREZYDENT  
 MIASTA PIŁY  
 A-IX.6730.88.2016

Piła, dnia 22 lutego 2017 r.

**DECYZJA**  
**O WARUNKACH ZABUDOWY NR 13**

*CWSB*  
*22.02.2017*

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami),
  - art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zmianami),
- po rozpatrzeniu wniosku:

*CWSB-11*  
*M. Jan*

**Gminy Piła, Pl. St. Staszica 10, 64-920 Piła**

w imieniu, której występuje:

**Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Piły,  
 Pani Julita Grzegorzółka, Pl. St. Staszica 10, 64-920 Piła,**

z dnia 17 listopada 2016 r. (*wniosek zmieniony i uzupełniony dnia 22 grudnia 2016 r.*)  
 dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na:

**budowie kawiarni wraz z niezbędną infrastrukturą (m. in. utwardzenie terenu)  
 na działce nr 50/8 (obręb 27) położonej w Pile przy ul. Bydgoskiej.**

**U S T A L A M**

warunki zabudowy określając:

**I. Rodzaj inwestycji:**

**budowa kawiarni wraz z niezbędną infrastrukturą (m. in. utwardzenie terenu).**

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

**1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) budowę kawiarni prowadzić w granicach wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z oznaczeniami na **załączniku graficznym Nr 1 do decyzji**, budowa winna być zgodna z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422),
- b) obowiązek zachowania przepisów odrębnych,
- c) budowę kawiarni wraz z niezbędną infrastrukturą (m. in. utwardzenie terenu) prowadzić 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 związku z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. Dz. U. Nr 164, poz. 1588);

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

- a) teren inwestycji znajduje w granicach pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły;

**3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- b) uzbrojenie terenu zgodnie z załącznikiem nr 2 do decyzji,
- b) dostęp komunikacyjny – do ul. Bydgoskiej poprzez działkę nr 715 po uzyskaniu zgody od Piłskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pile,

- c) z uwagi na ograniczoną powierzchnię działki, miejsca postojowe służące obsłudze planowanej inwestycji należy zapewnić w najbliższym sąsiedztwie;

**4) wymagań dotyczących ochrony interesu osób trzecich:**

- a) zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz.290 ze zmianami),  
b) art. 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422),  
c) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych;

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

**6) ochrona udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych:**

złóż kopalin – nie dotyczy, wód podziemnych – dotyczy;  
teren planowanej inwestycji znajduje się w granicach obszaru udokumentowanych wód podziemnych.

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

Załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji stanowi jednocześnie część graficzną wyników analizy, o której mowa w § 3 ust. 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).

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.

### U Z A S A D N I E N I E

Dnia 18 listopada 2016 r. wszczęto postępowanie administracyjne na wniosek Gminy Piła, Pl. St. Staszica 10, 64-920 Piła w imieniu, której występuje Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Piły, Pani Julita Grzegorzówka, Pl. Staszica 10, 64-920 Piła, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pawilonu handlowo-usługowego na działce nr 50/8 (obrub 27) położonej w Pile przy ul. Bydgoskiej.

Dnia 22 grudnia 2016 r. wniosek został zmieniony i uzupełniony w zakresie nazwy inwestycji oraz parametrów ww. inwestycji, tj. planowana inwestycja polegać będzie na budowie kawiarni wraz z niezbędną infrastrukturą (m. in. utwardzenie terenu).

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.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) projekt decyzji sporządził uprawniony architekt, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr WP – 0368 mgr inż. arch. Mirosława Maćkowiak – Długosz.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-5, tj.:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, 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.

Po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego przedmiotowej inwestycji ustalono, iż zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt ten przesłano, zgodnie z art. 53 cyt. wyżej ustawy odpowiednio, do uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obszarów objętych ochroną konserwatorską, z właściwym organem administracji geologicznej w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, z właściwymi organami pod względem obszarów przyległych do pasa drogowego oraz zgodnie z art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1412, ze zmianami) w dziedzinie zapobiegawczego nadzoru sanitarnego do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pile postanowieniem znak: ON.NS-452.2.10.2017 z dnia 20 stycznia 2017 r. postanowił uzgodnić projekt pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych ww. projekt decyzji.

Zarząd Dróg i Zieleni w Pile pismem znak: Dr.II.7331-3/632/17 z dnia 25 stycznia 2017 r. uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

Pismem z dnia 23 stycznia 2017 r. i 26 stycznia 2017 r. Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Piły uzgodnił pozytywnie projekt decyzji oraz poinformował, że dostęp do drogi publicznej może być zapewniony wyłącznie poprzez istniejący zjazd, tj. poprzez działkę nr 715 (obręb 27) oraz należy uzyskać zgodę Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pile, będącej użytkownikiem wieczystym gruntu.

Marszałek Województwa Wielkopolskiego oraz Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie zajęli stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) uzgodnienia uważa się za dokonane.

Po uzyskaniu wszystkich wymaganych uzgodnień 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, przy łącznym spełnieniu warunków określonych w art. 61 ust. 1 ww. ustawy, 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 moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



z up. PREZYDENTA MIASTA

*Beata Dolzicka*  
Zastępca Prezydenta

### Załączniki:

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

### Otrzymują:

1. Gmina Piła, Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Pl. Staszica 10, 64-920 Piła.
2. Województwo Wielkopolskie, Departament Infrastruktury, al. Niepodległości 34, 61-714 Poznań.
3. Centrum Doskonalenia Nauczycieli, ul. Bydgoska 21, 64-920 Piła.
4. Gimnazjum Nr 5 im. Tadeusza Kościuszki, ul. Bydgoska 23, 64-920 Piła.
5. Pilska Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Pile, ul. Sikorskiego 33, 64-920 Piła.
6. aa.

### Do wiadomości:

1. Starosta Piłski.

~~NIE PODLEGA OPŁACIE SKARBOWEJ~~  
ZWALNIA SIĘ Z OPŁATY SKARBOWEJ  
NA PODSTAWIE ART. 9 PKA 2  
USTAWY Z DNIA 16 LISTOPADA 2006r.  
O OPŁACIE SKARBOWEJ

Z-ca DYREKTORA  
Wydziału Architektury

*Mirosława Maćkowiak-Długosz*

Kopia mapy zasadniczej

Skala 1:500  
Województwo wielkopolskie  
Powiat pilski  
Gmina Pila-miasto  
Miejscowość: Pila  
Godfo: 6.194.10.18.2.1  
Układ współrz. 2000/6

Sygnatura: WGK.6662.1.28.05.2016.....

STAROSTA PILSKI  
MAPA ZASADNICZA  
(Nazwa materiału zasobu)

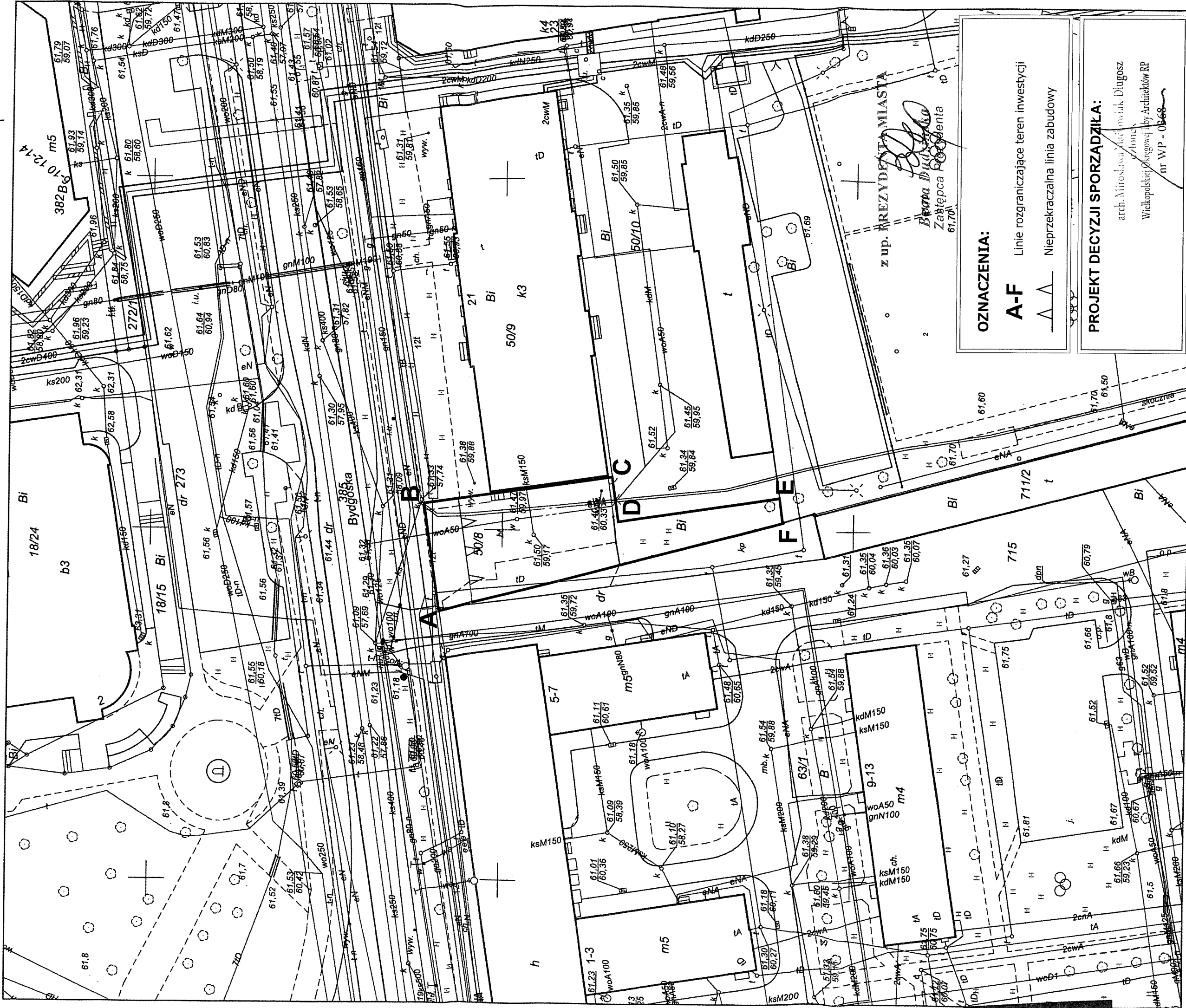
P.3019.2014.21  
(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

24-05-2016  
(Data wykonania kopii)

*M. Kozłowski*  
(imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

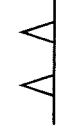
JRZĄD MIASTA PIŁY  
Wydział Architektury  
64-920 PIŁA  
ul. St. Staszica 10  
tel (067) 212-35-66

Załącznik nr 1  
do .....  
znak A-IX.6430.88.2016  
z dnia 22.08.2017



**OZNACZENIA:**

**A-F** Linie rozgraniczające teren inwestycji

 Nieprzekraczalna linia zabudowy

**PROJEKT DECYZYJI SPORZĄDZIŁA:**

arch. Mirosława Maciejewiak-Długosz  
Wielkopolski Okręgowy Związek Inżynierów i Techników Architektów RP  
nr WP - 0368

z up. PREZYDENTA MIASTA  
*Barbara Długosz*  
Zastępca Prezydenta  
61.701

Załącznik nr ..... 2 .....  
do ..... ~~HOZJ1~~ .....  
znak ..... A-IX.6730.88.20/6 .....  
z dnia ..... 12.02.2017 .....  
|

## WYNIKI ANALIZY

(art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami)

### Wnioskodawca:

Gmina Piła, Pl. St. Staszica 10, 64-920 Piła w imieniu, której występuje:  
Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Piły,  
Pani Julita Grzegorzółka, Pl. St. Staszica 10, 64-920 Piła;

### Przedmiot planowanej inwestycji:

*budowa kawiarni wraz z niezbędną infrastrukturą (m. in. utwardzenie terenu);*

### Lokalizacja inwestycji:

*działka nr 50/8 (obręb 27) położona w Pile przy ul. Bydgoskiej;*

### I. Art.61 ust.1 pkt 1

1. Rodzaj i funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

*zabudowa usługowa;*

2. Obowiązująca linia zabudowy :

*wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy na załączniku Nr1 do decyzji, w granicach której możliwa jest planowana inwestycja o powierzchni zabudowy zgodnie z pkt. 3, natomiast odległości od granicy sąsiednich działek budowlanych zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422);*

3. Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy:

*ustala się powierzchnię nowej zabudowy do 30,00m<sup>2</sup>;*

4. Szerokość elewacji frontowej:

*nie ustala się;*

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki albo okapu głównych połaci dachowych:

*wysokość – jedna kondygnacja, do wysokości 4,00 m;*

6. Geometria dachu, wysokość głównej kalenicy oraz jej kierunek w stosunku do frontu działki:

*forma dachu zgodna z załącznikiem graficznym nr 3;*

### II. Art.61 ust.1 pkt 2

Dostęp do drogi publicznej: *do ul. Bydgoskiej poprzez działkę nr 715;*

### III. Art.61 ust.1 pkt 3

Infrastruktura techniczna:

- a) ee: *na warunkach dostawcy;*
- b) woda: *na warunkach dostawcy;*
- c) ścieki bytowe: *na warunkach odbiorcy;*
- d) wody opadowe i roztopowe: *odprowadzane powierzchniowo na działce;*
- e) odpady bytowe: *gromadzone i wywożone przez wyspecjalizowane podmioty;*
- f) odpady inne: *nie dotyczy;*

### IV. Art.61 ust.1 pkt 4

Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: *nie dotyczy;*

### V. Art.61 ust.1 pkt 5

Zgodność z przepisami odrębnymi:

*decyzja o warunkach zabudowy powinna pozostawać w zgodzie z przepisami odrębnymi;*

### VI. Art.61 ust. 2-5

- a) art.61 ust.2 : *nie dotyczy;*
- b) art.61 ust.3: *nie dotyczy;*
- c) art.61 ust.4: *nie dotyczy;*
- d) art.61 ust.5 : *na warunkach dostawcy;*

### VII. Spełnienie warunków określonych w art.61 ust.1 pkt 1-5:

*wszystkie warunki są spełnione;*

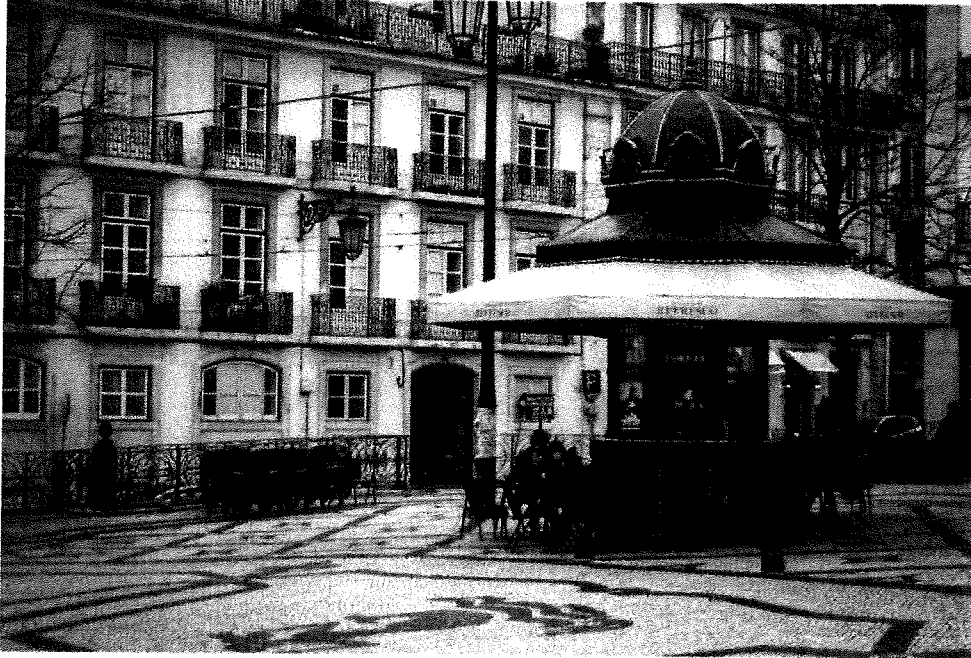
SPORZĄDZIŁA:

arch. Mirosława Maćkowiak-Długosz  
członek  
Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP  
nr WP - 0368 .

z up. PREZYDENTA MIASTA

*Beata Wlazłowska*  
Zastępca Prezydenta





URZĄD MIASTA PIŁY  
Wydział Architektury  
64-920 PIŁA  
Pl. Śl. Siaszyc 10  
tel (067) 212-35-66 fax (067) 212-35-66

Załącznik nr ..... 3 .....  
do ..... 11/012/1 .....  
znak ..... A-IX.6.730.88.2016 .....  
z dnia ..... 22.02.2017 .....