

**DECYZJA**  
**O WARUNKACH ZABUDOWY Nr 31**

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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późniejszymi zmianami),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735);

po rozpatrzeniu wniosku, który złożył:

**Mega-Pol-Trans Piotr Czarnota,**

**ul. Wawelska 117,**

**64-920 Piła,**

w dniu 13 maja 2021 r.

dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na:

- **budowie stacji paliw z małą gastronomią, pylonami cenowymi, małą architekturą wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,**

**na działce nr 41/32, (obręb 13) położonej przy alei Powstańców Wielkopolskich w Piłe.**

**U S T A L A M**

warunki zabudowy określając:

**I. Rodzaj inwestycji:**

Budynek handlowo - usługowy (z częścią gastronomiczną).

**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) wnioskowany budynek realizować w nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz

w liniach rozgraniczających teren inwestycji, oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 do decyzji z zachowaniem przepisów odrębnych,

b) warunki zabudowy:

inwestycję 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 § 3 ust. 1 rozp. Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 roku – Dz. U. Nr 164, poz. 1588) stanowiącymi załącznik Nr 2 do decyzji.

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

- zgodnie ze środowiskowymi uwarunkowaniami na realizację przedsięwzięcia określonymi w decyzji Prezydenta Miasta Piły znak: GKMK.VI.6220.45.2020 z dnia 02 lutego 2020 r.,

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

- a) uzbrojenie terenu zgodnie z załącznikiem Nr 2 do decyzji,
- b) obsługa komunikacyjna - zjazd z ul. Jana Styki poprzez działki nr 41/43 i 41/44 i wyjazd na ul. Garczyńskiego po uzyskaniu decyzji na zjazd od właściwego zarządcy drogi,
- c) na działkach pośrednich umożliwiających dostęp do drogi publicznej może zaistnieć konieczność ustanowienia służebności przejścia i przejazdu,
- d) w granicach działki należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych, służących obsłudze planowanej inwestycji;

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

- a) zgodnie z art. 5 ust. 2 Prawa Budowlanego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 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 (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późniejszymi zmianami).

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

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

- a) przedmiotowa inwestycja położona jest poza terenami udokumentowanych złóż kopalin,

- b) wody podziemne – teren inwestycji znajduje się w granicach obszaru 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 (t. j. 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 Miejskiej Pracowni Urbanistycznej tut. Urzędu do wglądu.

### **UZASADNIENIE**

Dnia 13 maja 2021 r. wpłynął do Prezydenta Miasta Piły wniosek, który złożył Mega-Pol-Trans Piotr Czarnota, ul. Wawelska 117, 64-920 Piła, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji paliw z małą gastronomią, pylonami cenowymi, małą architekturą wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce nr 41/32, (obręb 13) położonej przy alei Powstańców Wielkopolskich w Pile.

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.

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

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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, do uzgodnienia z właściwym organem w odniesieniu do: obszarów przyległych do pasa drogowego, udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych oraz na podstawie art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (j. t. Dz. U. z 2021 r. poz. 195 ze zmianami) w dziedzinie zapobiegawczego nadzoru sanitarnego do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Postanowieniem znak: ON.NS.9011.9.64.2021 z dnia 26 maja 2021 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pile, al. Wojska Polskiego 43, 64-920 Piła, uzgodnił pozytywnie projekt niniejszej decyzji. Inwestycja analizowana była pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Zarząd Dróg i Zieleni w Piile, ul. gen. Władysława Andersa 10, 64-920 Piła pismem znak: DU.V.7331.20.3593.21 z dnia 27 maja 2021 r. uzgodnił projekt niniejszej decyzji w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, pod warunkiem zmiany zapisu dotyczącego obsługi komunikacyjnej. Zmiana ta została uwzględniona w niniejszej decyzji.

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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) uzgodnienie uznano za dokonane.

Starosta Piłski, al. Niepodległości 33/35, 64-920 Piła, 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) uzgodnienie uznano za dokonane.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego 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 w/w 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. 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.

z up. PREZYDENTA MIASTA  
/ ----- /  
**Beata Dudzińska**  
***Zastępca Prezydenta***

Załączniki:

1. Graficzny Nr 1,
2. Wyniki Analizy Nr 2 – warunki zabudowy.

Otrzymują:

1. MEGA-POL-TRANS Piotr Czarnota, ul. Wawelska 117, 64-920 Piła,
2. Gmina Piła, (WGN) w/m,
3. a/a.

Sprawę prowadzi:  
Inspektor MPU Marcin Pufal  
tel. 67 2104-341, e-mail: mpufal@um.pila.pl