

**DECYZJA**  
**O WARUNKACH ZABUDOWY NR 33**

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 ze 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 spółki:

**THULE Sp. z o. o.**

**Huta Szklana 91**

**64-761 Krzyż Wielkopolski,**

którą w niniejszej sprawie reprezentuje:

Pełnomocnik Grzegorz Topoliński

pracownik firmy

Bln-Biuro Inżynierskie Sp. z o.o.

ul. Kruszyńska 13-21

86-005 Białe Błota

z dnia 13 maja 2021 r. dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na:

- **rozbudowie hali produkcyjno - magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną i obiektami towarzyszącymi,**  
**na działce nr 61/8 (obr. 28) położonej w Pile przy ul. Strefowej.**

**U S T A L A M**

warunki zabudowy określając:

## **I. Rodzaj inwestycji:**

Zabudowa przemysłowa - rozbudowa hali produkcyjno – magazynowej (o część produkcyjno – magazynową, biurowo - socjalną i socjalną) wraz z infrastrukturą techniczną i obiektami towarzyszącymi (rozbudowa układu drogowego oraz budowa dwóch wiat na palety i odpady), na działce nr 61/8 (obr. 28) położonej w Pile przy ul. Strefowej.

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

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

- a) przedmiotową inwestycję realizować w liniach rozgraniczających teren inwestycji oraz w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, oznaczonych na załączniku graficznymi nr 1 do decyzji,
- b) obowiązek zachowania przepisów odrębnych w szczególności ustawy o transporcie kolejowym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz 1043 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 odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247),
- c) realizacja inwestycji na obszarze objętym niniejszą decyzją, w odniesieniu do gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym, nie może powodować zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkodzenie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości lub zmniejszenie wartości użytkowej linii kolejowej oraz nie może ograniczać możliwości przebudowy lub remontu tej linii kolejowej,
- d) 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 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. – Dz. U. Nr 164, poz. 1588) stanowiącymi załącznik Nr 2 do decyzji.

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

- zgodnie ze środowiskowymi uwarunkowaniami na realizację przedsięwzięcia określonymi w decyzji Prezydenta Miasta Piły znak: GKMK.VI.6220.50.2020 z dnia 09 kwietnia 2021 r.,

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

- a) uzbrojenie terenu zgodnie z załącznikiem nr 2 do decyzji,
- b) obsługa komunikacyjna od ul. Strefowej,
- c) w granicach działki należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych, służące obsłudze planowanej inwestycji.

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

- a) zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zmianami).

**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.**

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 Miejskiej Pracowni Urbanistycznej tut. Urzędu do wglądu.

**UZASADNIENIE**

Dnia 14 maja 2021 r. wszczęto postępowanie administracyjne na wniosek spółki

THULE Sp. z o. o., Huta Szklana 91, 64-761 Krzyż Wielkopolski, którą w niniejszej sprawie reprezentuje Pełnomocnik Grzegorz Topoliński, pracownik firmy Bln-Biuro Inżynierskie Sp. z o.o., ul. Kruszyńska 13-21, 86-005 Białe Błota w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie hali produkcyjno - magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną i obiektami towarzyszącymi, na działce nr 61/8 (obr. 28) położonej w Pile przy ul. Strefowej.

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 t.j. Polskie Koleje Państwowe Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu, pismem znak: KNPo1.653.267.2021/KP/2 z dnia 26 maja 2021 r. poinformowała, między innymi o konieczności uwzględnienia zapisów określających warunki realizacji inwestycji wynikające z ustawy o transporcie kolejowym (t. j. Dz. U. z 2020 poz. 1043 ze zmianami) w sprawie określenia odległości budowli i budynków od granicy obszaru kolejowego oraz odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych. Powyższe uwagi zostały uwzględnione w niniejszej decyzji.

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.

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, obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz na podstawie art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 195 ze zmianami) w dziedzinie zapobiegawczego nadzoru sanitarnego do Państwowego

Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Postanowieniem znak: ON.NS.9011.9.66.2021 z dnia 01 czerwca 2021 r. 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.

Prezes Urzędu Transportowego, 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 2021 r., poz. 741 ze zmianami) uzgodnienie uznano za dokonane.

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 Pilecki, 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.

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

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, 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.

### **P O U C Z E N I E**

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

#### **Otrzymują:**

1. Grzegorz Topoliński, ul. Kruszyńska 13-21, 86-005 Białe Błota,
2. Polskie Zakłady Zbożowe Sp. z o. o., ul. Chełmińska 2, 78-600 Wałcz,
3. P.K.P. S.A. Centrala – Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu  
Al. Niepodległości 8, 61-875 Poznań,
4. Skarb Państwa, Starosta Piłski aleja Niepodległości 33/35, 64-920 Piła,
5. Gmina Piła (WGN) w/m,
6. a/a.

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