

**Uchwała Nr**  
**Rady Miasta Piły**  
**z dnia**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**  
**w rejonie ulic: Podchorążych, Kossaka, Rodła**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2013r. poz. 594, zmiana: Dz. U. z 2013r. poz. 645, poz. 1318, Dz. U. z 2014r. poz. 379), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647, zmiana: Dz. U. z 2012r. poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, Dz. U. z 2014r. poz. 379, poz. 768) Rada Miasta Piły uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Podchorążych, Kossaka, Rodła, zwany dalej planem.

2. Granice planu obejmują obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi ulic: Kossaka, Podchorążych, Rodła, Zesłańców Sybiru i Artura Grottgera oraz granicą terenu kolejowego, oznaczony graficznie na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Podchorążych, Kossaka, Rodła nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Podchorążych, Kossaka, Rodła inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Podchorążych, Kossaka, Rodła, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych;

- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem występują tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych – dwa ujęcia wody (studnie) ze strefami ochronnymi, z wyznaczonymi terenami ochrony bezpośredniej, oznaczone na rysunku.

**§3.** Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§4.1.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – MW/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW;
- 4) tereny zieleni urządzonej – ZP;
- 5) tereny publicznej drogi zbiorczej, oznaczenie na rysunku – KD-Z;
- 6) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 8) teren dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych, oznaczenie na rysunku – KDW/Kp;
- 9) tereny pasa infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku – Ki;
- 10) teren stacji bazowej telefonii komórkowej, oznaczenie na rysunku – T;
- 11) tereny wodociągów, oznaczenie na rysunku – W.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

3. Na wyznaczonych terenach, zgodnie z przepisami o środowisku, ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dla terenów zabudowy usługowej U1, U2, o ile na wyznaczonych terenach zrealizowana zostanie usługa związana:

- a) z edukacją i opieką społeczną, to tereny te będą podlegały ochronie akustycznej, jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży i domów opieki społecznej,
  - b) z turystyką i czasowym zakwaterowaniem, to tereny te będą podlegały ochronie akustycznej, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) z rekreacją i sportem lub wypoczynkiem, to tereny te będą podlegały ochronie akustycznej, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) dla terenu zabudowy usługowej U3, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - 5) dla terenu zabudowy usługowej U4, o ile na wyznaczonym terenie zrealizowany zostanie lokal mieszkalny, to teren będzie podlegał ochronie akustycznej, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się wolno stojących budowli równych i wyższych niż 50,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, wymagających przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłoszenia do właściwego organu nadzoru lotniczego, zgodnie z przepisami Prawa lotniczego.

§5.1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) zasada kształtowania głównej bryły budynku i głównego kierunku kalenicy dachu;
- 6) tereny ochrony bezpośredniej ujęć wody;
- 7) zasada kształtowania zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku stanowią warstwę informacyjną i wyjaśniającą ustalenia niniejszej uchwały.

3. Przez obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 4, należy rozumieć linię ukształtowaną przez główną elewację budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze i ryzality, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku, itp. elementy.

4. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3 dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

## Rozdział 2

### **Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ład przestrzennego**

**§6.** Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowy odbiór ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 2) zbiorowe lub indywidualne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 3) uzbrojenie terenu w sieci infrastruktury technicznej;
- 4) komunalny, selektywny system gospodarki odpadami zgodny z przepisami o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 5) zachowanie i kształtowanie terenu zieleni poprzez ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników intensywności zabudowy na terenie przeznaczonym pod zabudowę;
- 6) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 7) ochronę wód podziemnych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony wód;
- 8) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, z uwzględnieniem przepisów prawa miejscowego.

**§7.** Na terenach zabudowy usługowej **U**, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) zakaz handlu paliwami, z wyłączeniem terenu **U8**;
- 2) na terenach **U1**, **U2**, **U3**, **U4** zakaz lokalizacji myjni samochodowej, stacji kontroli pojazdów oraz warsztatów samochodowych;
- 3) zakaz funkcji handlowej na terenach **U1**, **U2**, **U3**.

**§8.** Dla terenów zabudowy usługowej **U1**, **U2**, **U3**, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) funkcję usługową w szczególności: turystyki, edukacji, zamieszkania zbiorowego (hotel, pensjonat, spa, centrum konferencyjne), gastronomii, sportu i rekreacji, opieki społecznej, ochrony zdrowia (przychodnie i gabinety lekarskie);
- 2) sytuowanie budynku lub zespołu budynków usługowych na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - a) wysokości do 13,0 m,

- b) geometrii dachu:
- dla terenów U1, U3 – płaskiego o minimalnym nachyleniu połaci dachowych wynikającym z zastosowanego materiału pokrycia dachowego,
  - dla terenu U2 – stromego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 23°;
- 3) minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy budynków (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy budynków (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych na wyznaczonych terenach;
- 7) dostęp komunikacyjny:
- a) do terenu U1 – z drogi wewnętrznej KDW powiązanej z ul. Podchorążych poprzez ul. Rodła oraz z ul. Kossaka poprzez ul. Artura Grottgera,
  - b) do terenu U2 – z ul. Artura Grottgera powiązanej z ul. Kossaka, oraz z drogi wewnętrznej KDW,
  - c) do terenu U3 – z ul. Artura Grottgera powiązanej ul. Kossaka oraz z drogi wewnętrznej KDW.

§9.1. Dla wyznaczonego terenu zabudowy usługowej U4, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) funkcję usługową w szczególności: ochrony zdrowia, edukacji, handlu, z dopuszczeniem lokalizacji 1-go lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych);
- 2) sytuowanie maksymalnie dwóch budynków usługowych lub jednego usługowego i jednego usługowo-mieszkalnego, na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - a) wysokości do 10,0 m, I lub II kondygnacji nadziemnych,
  - b) dachu płaskiego o minimalnym nachyleniu połaci dachowych wynikającym z zastosowanego materiału pokrycia dachowego;
- 3) minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy budynków (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

- 4) maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy budynków (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca parkingowego na wyznaczonym terenie na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektów usługowych i jednego miejsca postojowego na jedno mieszkanie;
- 7) dostęp komunikacyjny bezpośrednio z ul. Artura Grottgera powiązanej z ulicami Kossaka i Zesłańców Sybiru.

2. Sytuowanie budynków z uwzględnieniem odległości od terenów kolejowych wynikających z przepisów o transporcie kolejowym.

**§10.** Dla terenu zabudowy usługowej **U5**, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) funkcję usługową w szczególności ochrony zdrowia oraz biur i administracji;
- 2) dla istniejącego budynku, w przypadku rozbiórki, sytuowanie jednego budynku na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - a) wysokości do 19,0 m, III lub IV kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) dachu stromego wielospadowego, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 45°;
- 3) minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy budynku (powierzchnia zabudowy budynku, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy budynku (powierzchnia zabudowy budynku, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca parkingowego na wyznaczonym terenie na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 7) dostęp komunikacyjny bezpośrednio z ul. Podchorążych.

**§11.** Dla terenów zabudowy usługowej **U6**, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) sytuowanie budynku lub zespołu budynków usługowych na każdej działce budow-

lanej, w obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:

- a) wysokości do 10,0 m, I lub II kondygnacji nadziemnych,
  - b) dachu stromego dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 23°;
- 2) zachowanie istniejących budynków, w tym wysokich do 25,0 m i formy dachu, z możliwością przebudowy i rozbudowy;
  - 3) minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy budynków (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
  - 4) maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy budynków (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
  - 6) możliwość sytuowania budynków na granicy działki z działką sąsiednią, wg rysunku;
  - 7) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
  - 8) dostęp komunikacyjny bezpośrednio z ul. Rodła i ul. Zesłańców Sybiru oraz dróg wewnętrznych (KDW).

**§12.** Dla terenu zabudowy usługowej **U7**, o którym mowa ww §4 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) funkcję usługową wyłącznie: handel, gastronomia, biura;
- 2) dla istniejącego budynku, a w przypadku budowy nowego, sytuowanie jednego budynku na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - a) wysokości budynku do 5,0 m, I kondygnacji nadziemnej,
  - b) dachu płaskiego o minimalnym nachyleniu połaci dachowych wynikającym z zastosowanego materiału pokrycia dachowego;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy budynku (powierzchnia zabudowy budynku, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 10% do 50%;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

**§13.** Dla terenu zabudowy usługowej **U8**, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) funkcję usługową z dopuszczeniem składowania magazynowego wyłącznie w zamkniętych obiektach budowlanych;
- 2) sytuowanie budynku lub zespołu budynków usługowych na każdej działce budowlanej, w obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - a) wysokości do 10,0 m, I lub II kondygnacji nadziemnych,
  - b) z dachem stromym dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 23°;
- 3) minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy budynków (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy budynków (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) możliwość sytuowania budynków na granicy działki z działką sąsiednią, wg rysunku;
- 7) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 8) dostęp komunikacyjny bezpośrednio z ul. Rodła i ul. Zesłańców Sybiru.

**§14.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW**, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 3, ustala się:

- 1) dla terenu MW1 – sytuowanie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku, liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - a) wysokości do 18,0 m, III lub IV kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - b) dachu stromego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 39° i nie większym niż 49°,
  - c) szerokości elewacji frontowej od strony ul. Podchorążych od 12,0 m do 16,0 m;
  - d) pokrycia dachu w kolorze ceglastym,
  - e) dopuszczenia usług (w tym: gabinet lekarski, gabinet kosmetyczny, handel, biuro itp.) w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej),
  - f) kształtowania głównej bryły budynku z kalenicą równoległą do ul. Rodła, zgodnie z rysunkiem,
  - g) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni zabudowy



- budynku (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
- h) maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni zabudowy budynku (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 2) dla terenu MW2 – sytuowanie budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
- a) wysokości do 18,0 m, III lub IV kondygnacje nadziemne,
- b) dachu stromego o kącie nachylenia połąci dachowej nie mniejszym niż 23°,
- c) dopuszczenia usług (w tym: gabinet lekarski, gabinet kosmetyczny, handel, biuro itp.) w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej),
- d) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni zabudowy budynków (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
- e) maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni zabudowy budynków (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie i 1 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 5) dostęp komunikacyjny:
- a) do terenu MW1 bezpośrednio z ul. Rodła powiązanej z ul. Podchorążych,
- b) do terenu MW2 – bezpośrednio z drogi wewnętrznej KDW połączonej z ulicami Artura Grottgera i Rodła.

**§15.1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 2, obejmujących tereny MW/U1 i MW/U2, ustala się:

- 1) sytuowanie budynku lub zespołu zabudowy: budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych;
- 2) możliwość sytuowania usług w parterach budynków mieszkalnych;
- 3) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zastosowanie:
- a) wysokości do 18,0 m, III lub IV kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, II lub III kondygnacje nadziemne z dachem stromym,

- b) dachu stromego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż  $39^\circ$  i nie większym niż  $49^\circ$ ,
  - c) dopuszczenia usług (w szczególności gabinet lekarski, gabinet kosmetyczny, handel, biuro) w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej);
- 4) dla budynków usługowych, zastosowanie:
- a) wysokości od 5,0 m do 12,0 m,
  - b) dowolnej geometrii dachu harmonizującej z architekturą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy budynków (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni terenu – 20%;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy budynków (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni terenu – 60%;
- 7) dla terenu MW/U1:
- a) maksymalną powierzchnię zabudowy usługowej nie przekraczającą 50%, maksymalnej intensywności zabudowy, o której mowa w pkt 6;
  - b) obowiązkowego sytuowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych od strony pasa drogowego ul. Podchorążych, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, tworzących pierzeję ul. Podchorążych – wg zasad kształtowania bryły budynku i kalenicy dachu, oznaczonych na rysunku, lokalizacja pozostałych budynków mieszkalnych i usługowych z zachowaniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - c) możliwości łączenia brył budynków: mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych;
- 8) dla terenu MW/U2:
- a) dopuszcza się łączenie brył budynków: mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego z możliwością sytuowania przy granicy działek, zgodnie z rysunkiem,
  - b) obowiązkowego sytuowania zabudowy, zgodnie z zasadą kształtowania zabudowy, wg rysunku.
- 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca parkingowego na jedno mieszkanie i 1 miejsca parkingowego na wyznaczonym terenie na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 11) dostęp komunikacyjny:
- a) teren MW/U1 bezpośrednio z ul. Podchorążych i ul. Rodła oraz poprzez teren drogi wewnętrznej (KDW),
  - b) teren MW/U2 bezpośrednio z ul. Rodła oraz poprzez teren drogi wewnętrznej KDW;

2. Dla budynków istniejących (teren MW/U1 i MW/U2) zachowanie nieprzekraczanej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku kolorem czerwonym.

**§16.** Dla terenu zieleni urządzonej ZP, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 4, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zadrzewienia i kształtowanie szpalerowej zieleni izolacyjnej;
- 2) zachowanie istniejących urządzeń i budowli infrastruktury technicznej oraz budowy nowych z obowiązkiem zapewnienia dojazdu;
- 3) możliwość zabudowy obiektami małej architektury, budowlami i urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi;
- 4) zakaz zabudowy budynkami.

**§17.** Dla terenów pasa infrastruktury technicznej Ki o których mowa w §4 ust. 1 pkt 9, ustala się:

- 1) zachowanie istniejących urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, modernizację i budowę nowych;
- 2) zakaz zabudowy budynkami.

**§18.** Dla terenu stacji bazowej telefonii komórkowej T, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 10, ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych, zgodnie z wyznaczoną funkcją, z zastosowaniem:
  - a) wysokości budynków do 5,0 m, I kondygnacji nadziemnej, dowolnej geometrii dachu,
  - b) wysokości budowli do 80,0 m;
- 2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy budynku (powierzchnia zabudowy budynku, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 5% do 20%;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimum 1 miejsce do parkowania na terenie działki;
- 5) dostęp komunikacyjny z ul. Artura Grottgera i z ul. Rodła, poprzez ul. Zesłańców Sybiru (teren drogi publicznej KD-D).

**§19.1.** Dla terenów wodociągów W, obejmujących tereny W1 i W2, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 11, ustala się:

- 1) sytuowanie budowli wodociągowych (w szczególności stacji uzdatniania wody, ujęć wody) dla których obowiązują przepisy z zakresu prawa wodnego;
- 2) dla terenu W1 możliwość sytuowania jednego budynku, zgodnie z wyznaczoną

funkcją terenu, z zastosowaniem:

- a) wysokości do 5,0 m, I kondygnacji nadziemnej,
  - b) dowolnej geometrii dachu,
  - c) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni zabudowy budynku (powierzchnia zabudowy budynku, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 5% do 30%;
- 3) na terenie W2 nie lokalizuje się budynków;
  - 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
  - 5) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na terenie działki budowlanej;
  - 6) dostęp komunikacyjny od ul. Artura Grottgera i ul. Rodła, poprzez wyznaczoną drogę wewnętrzną KDW.

### Rozdział 3

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§20.1.** Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają drogi publiczne, w klasie ulic zbiorczych (KD-Z): ul. Kossaka i ul. Podchorążych.

2. Wewnętrzny układ komunikacyjny wyznacza obwodowy przebieg publicznych dróg dojazdowych KD-D: ul. Rodła – ul. Zesłańców Sybiru – ul. Artura Grottgera, wspomagany przebiegiem dróg wewnętrznych KD-W. Na wyznaczonych terenach dróg dojazdowych KD-D i dróg wewnętrznych KD-W możliwa jest lokalizacja miejsc parkingowych.

3. Dla wyznaczonego terenu drogi wewnętrznej i miejsc parkingowych KDW/Kp, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 8, ustala się:

- 1) realizację miejsc parkingowych i dojść pieszych;
- 2) zachowanie istniejących urządzeń i budowli infrastruktury technicznej oraz możliwość budowy nowych;
- 3) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) każdą wolną powierzchnię nieprzeznaczoną pod drogę, miejsca parkingowe i dojścia piesze należy zagospodarować zielenią;
- 5) kształtowanie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 6) dostęp komunikacyjny z ul. Rodła i z dróg wewnętrznych (KDW).

4. Realizacja miejsc parkingowych, dla wyznaczonych terenów w planie U1-U7, MW/U, MW, zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami, określonymi w §8 do §14.

5. Dopuszcza się budowę miejsc parkingowych na wyznaczonych terenach dróg dojazdowych i wewnętrznych.

§21.1. W zakresie infrastruktury technicznej, obsługę terenów objętych planem zapewniają istniejące systemy powiązane z systemami zewnętrznymi znajdującymi się poza obszarem opracowania w pasach drogowych ulic Podchorążych i Kossaka.

2. Na obszarze objętym planem funkcjonują następujące systemy infrastruktury technicznej:

- 1) zbiorowe miejskie sieci: wodociągowe, kanalizacji ścieków komunalnych, kanalizacji deszczowej;
- 2) zaopatrzenia w ciepło: sieci ciepłownicze zdalaczynne, systemy lokalne;
- 3) energetyczne, gazownicze i telekomunikacyjne.

3. Na obszarze planu ustala się zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącymi sieciami na obszarze opracowania i poza planem, w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, wymagającej rozbudowy w pasach drogowych ulic Artura Grottgera (KD-D) i w drodze wewnętrznej (KDW);
- 2) odprowadzenia ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji ściekowej, wymagającej rozbudowy w ul. Artura Grottgera (KD-D) i w drodze wewnętrznej (KDW);
- 3) odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, poprzez zastosowanie systemów:
  - a) zbiorowych – do sieci kanalizacji deszczowej, wymagającej rozbudowy w pasach drogowych ulic: Artura Grottgera, Zesłańców Sybiru i Rodła (KD-D) i w drogach wewnętrznych (KDW),
  - b) indywidualnych – z dopuszczeniem zastosowania retencji i infiltracji do gruntu;
- 4) zaopatrzenia w ciepło:
  - a) z sieci zdalaczynnych,
  - b) z indywidualnych źródeł ciepła z nakazem stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz źródeł alternatywnych, przy zastosowaniu urządzeń o wysokim stopniu sprawności;
- 5) zaopatrzenia w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego;
- 6) zaopatrzenia w gaz – z systemu gazowniczego;

7) telekomunikacji – z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

4. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 3 musi spełniać wymagania przepisów odrębnych.

5. Na obszarze objętym planem, ustala się możliwość realizacji budowy infrastruktury technicznej niewymienionych w uchwale.

6. Na obszarze objętym planem dla urządzeń i budowy infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek dostępu eksploatacyjnego.

7. Zadania własne Gminy w zakresie infrastruktury technicznej określa załącznik nr 3 do uchwały.

#### Rozdział 4

#### **Przepisy końcowe**

**§22.** Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§23.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

**§24.** Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY w rejonie ulic: Podchorążych, Kossaka, Rodła

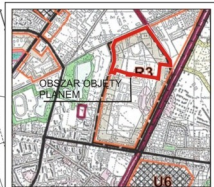
Rysunek planu

skala 1: 1000

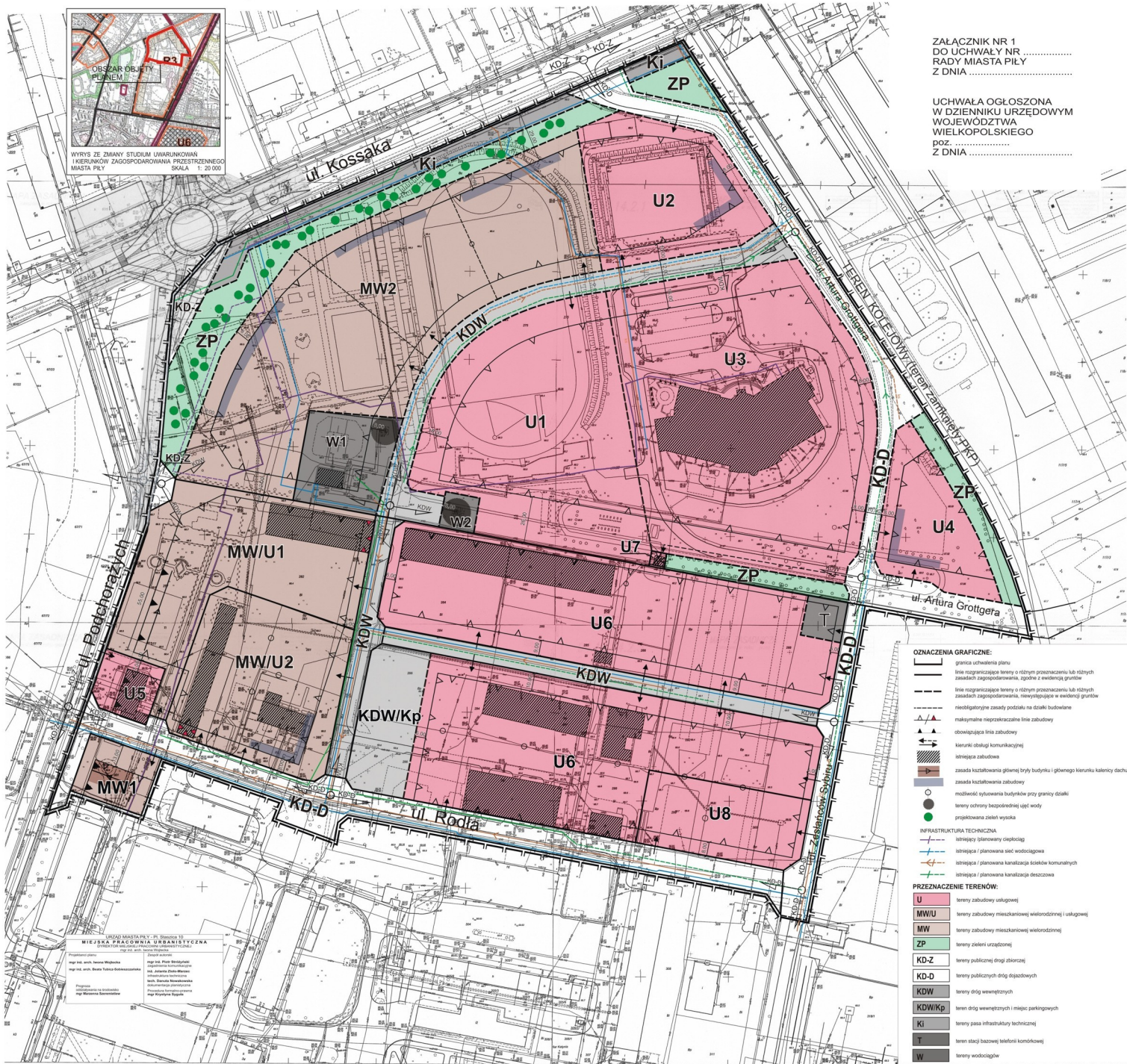
0 10 20 30 40 50 100m

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA .....

UCHWAŁA OGŁOSZONA  
W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA  
WIELKOPOLSKIEGO  
poz. ....  
Z DNIA .....



WYRSZĘDZONY Z PRACY STUDIUM UMIAROWIONYM  
I KIERUNKOWYM ZAGOSPODAROWANIEM PRZESTRZENNYM  
MIASTA PIŁY  
SKALA 1: 20 000



- OZNACZENIA GRAFICZNE:**
- granicza uchwalenia planu
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z ewidencją gruntów
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów
  - nieobligatoryjne zasady podziału na działki budowlane
  - maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
  - obowiązkująca linia zabudowy
  - kierunki obrotu komunikacyjnej
  - istniejące zabudowania
  - zasada kształtowania głównej bryły budynku i głównego kierunku kateny dachu
  - możliwość tytułowania budynków przy granicy działki
  - tereny ochrony bezpośredniej ujęć wody
  - projektowana cieńł wysokość
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:**
- istniejący i planowany ciepłociąg
  - istniejąca i planowana sieć wodociągowa
  - istniejąca i planowana kanalizacja sokołowa komunalnych
  - istniejąca i planowana kanalizacja deszczowa
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- U tereny zabudowy usługowej
  - MW/U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
  - MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - ZP tereny zieleni urządzonej
  - KD-Z tereny publicznej drogi zbiorczej
  - KD-D tereny publicznych dróg dojazdowych
  - KDW tereny dróg wewnętrznych
  - KDW/Kp teren dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych
  - Ki tereny pasów infrastruktury technicznej
  - T teren stacji bazowej (telefonii komórkowej)
  - W tereny wodociągowe

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY  
NR  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA

**Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Podchorążych, Kossaka, Rodła, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647, zmiana: Dz. U z 2012r. poz. 951, poz.1445, Dz. U. z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, Dz. U. z 2014r. poz. 379, poz. 768) Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie w rejonie ulic Podchorążych, Kossaka, Rodła, nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała Nr XXIII/299/12 Rady Miasta Piły z dnia 28 sierpnia 2012 r.).

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

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Podchorążych, Kossaka, Rodła, znajduje się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły na obszarze przeznaczonym pod zabudowę.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w zakresie: przeznaczenia terenu, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz polityki przestrzennej miasta.



ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY  
NR  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Podchorążych, Kossaka, Rodła, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647, zmiana: Dz. U z 2012r. poz. 951, poz.1445, Dz. U. z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, Dz. U. z 2014r. poz. 379, poz. 768) Rada Miasta Piły, rozstrzyga, co następuje:

**§1.1.** Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Podchorążych, Kossaka, Rodła, dotyczą realizacji następujących inwestycji:

- 1) komunikacja drogowa:
  - a) ulice dojazdowe KD-D o długości L ~ 660 m,
  - b) drogi wewnętrzne KDW o długości L ~ 730 m.
- 2) Sieć infrastruktury technicznej:
  - a) wodociąg o długości L ~ 345 m (w tym poza planem 5 m),
  - b) kanalizacja sanitarna grawitacyjna L ~ 520 m (w tym poza planem 10 m),
  - c) kanalizacja deszczowa L ~ 1 147 m (w tym poza planem 10 m) ze zbiornikiem retencyjnym.

**§2.** Zadania inwestycyjne, o których mowa w rozstrzygnięciu, finansowane będą zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich planach rozwoju i modernizacji sieci infrastruktury technicznej oraz strategii rozwoju miasta Piły.

ZAŁĄCZNIK NR 4  
DO UCHWAŁY  
NR  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA

**Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Podchorążych, Kossaka, Rodła.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647, zmiana: Dz. U z 2012r. poz. 951, poz.1445, Dz. U. z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, Dz. U. z 2014r. poz. 379, poz. 768) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

**§1.** W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Podchorążych, Kossaka, Rodła, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Miasta Piły**  
**z dnia 26 sierpnia 2014 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**  
**w rejonie ulic: Podchorążych, Kossaka, Rodła**

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr XVII/243/12 z dnia 28 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Podchorążych, Kossaka, Rodła.

Na obszarze objętym przystąpieniem obowiązuje uchwała Nr XLVIII/577/06 Rady Miasta Piły z dnia 25 kwietnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Podchorążych – Bydgoskiej.

Przystąpienie do zmiany planu nastąpiło na wniosek Prezydenta, po pozytywnym rozstrzygnięciu złożonych wniosków w sprawie zmiany ww. planu. Teren opracowania obejmuje także tereny gminne. Celem zmiany planu jest zagospodarowanie terenów objętych planem oraz zmiana przeznaczenia terenów, w tym objętych złożonymi wnioskami.

W czasie prowadzenia procedury planistycznej wpłynął wniosek, dotyczący zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 301 (położonej w sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Prezydent Miasta wniosek uwzględnił, dokonując pozytywnego rozstrzygnięcia w sprawie rozszerzenia terenu objętego przystąpieniem do sporządzenia planu. Rada Miasta Piły w dniu 27 listopada 2012 r. podjęła uchwałę Nr XXVI/344/12 zmieniającą uchwałę Nr XVII/243/12 z dnia 28 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Podchorążych, Kossaka, Rodła, zmieniając granice obszaru objętego przystąpieniem.

W trybie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko wpłynęły dwa indywidualne wnioski do planu. Dotyczyły przeznaczenia terenu działek o nr ewid. 277 i 282 przy ul. Podchorążych na cele zabudowy usługowo-mieszkaniowej. Zostały one uwzględnione przez Prezydenta Miasta Piły – przeznaczono wskazane tereny na cele zabudowy usługowo-mieszkaniowej.

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego użytkano pozytywne opinie i uzgodnienia. Uwaga zawarta w opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Pile, dotycząca ustalenia warunków zabudowy dla terenów dwufunkcyjnych, została uwzględniona w projekcie planu. Uwagi zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, dotyczące ujednolicenia, uzupełnienia i zweryfikowania informacji zawartych w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko, zostały uwzględnione w zakresie wynikającym z obowią-

zujących przepisów.

W trybie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Projekt miejscowego planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w zakresie zmian w strukturze przestrzennej miasta, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej.

PREZYDENT MIASTA PIŁY

/-/Piotr Głowski