

**UCHWAŁA Nr XIX/326/16**  
**RADY MIASTA PIŁY**  
**z dnia 26 kwietnia 2016 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**  
**w rejonie ul. Różana Droga**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199, zmiana: Dz. U. z 2015r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1

**Przepisy ogólne**

**§1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Różana Droga, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są: od zachodu i północy pasy drogowe ulic Żeleńskiego i Różanej Drogi, od wschodu linia rozgraniczająca drogę krajową nr 11 (Al. Niepodległości), od południa rozgraniczenia: działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, terenu stacji bazowej telefonii komórkowej i rowu melioracyjnego, oznaczone 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 ul. Różana Droga, 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 ul. Różana Droga, 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 ul. Różana Droga, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) dobra kultury współczesnej oraz udokumentowane stanowiska archeologiczne.

2. Na obszarze objętym planem występują budynki objęte ochroną konserwatorską, ujęte w Gminnej ewidencji zabytków miasta Piły.

§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.

§4.1. 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymagany kierunek głównej kalenicy dachu;
- 6) obowiązkowe sytuowanie budynku mieszkalnego przy granicy działki budowlanej;
- 7) możliwość sytuowania budynków gospodarczo-garażowych przy granicy działki budowlanej;
- 8) budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 9) kierunki obsługi komunikacyjnej;
- 10) wymagana zieleń szpalerowa izolacyjna i ochronna.

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

3. Przez obowiązujące linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3, należy rozumieć linie ukształtowane 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,

dla istniejących budynków docieplenie budynku, itp. elementy.

4. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 4 dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, za wyjątkiem wykonania docieplenia istniejących budynków.

5. Projektowane linie podziału na działki budowlane, oznaczone na rysunku, są nieobligatoryjne i stanowią zasadę podziału.

6. Kierunki obsługi komunikacyjnej, o których mowa w ust. 1 pkt 9, oznaczone na rysunku, dotyczą zasady obsługi komunikacyjnej działki lub terenu, nie oznaczają miejsca wjazdu (zjazdu).

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczenie na rysunku – MNu;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 5) tereny komunikacji obejmujące:
  - a) tereny publicznych dróg lokalnych, oznaczenie na rysunku – KD-L,
  - b) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D,
  - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW,
  - d) tereny dróg pieszo-rowerowych, oznaczenie na rysunku – KDWx;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rowy melioracyjne), oznaczenie na rysunku – WS;
- 7) teren przepompowni ścieków komunalnych, oznaczenie na rysunku – Ks.

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

**§6.** 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 lotniczego, wynikającego z przepisów Prawa lotniczego.

**§7.1.** Zgodnie z przepisami o środowisku, dla terenów o których mowa w §5 ust. 1 pkt 1 i 2, ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNu), jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. Prowadzenie działalności usługowej na wyznaczonych terenach nie może powodować przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach o środowisku, na sąsiednich terenach objętych ochroną akustyczną.

## Rozdział 2

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

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

- 1) uzbrojenie terenu w sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowy odbiór ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 3) zbiorowe lub indywidualne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 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) obowiązek nasadzenia izolacyjnej i ochronnej zieleni szpalerowej;
- 7) ochronę wyznaczonych terenów przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 8) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 9) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony wód;
- 10) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska z uwzględnieniem prawa miejscowego.

**§9.1.** Na obszarze objętym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i oznaczeniem graficznym na rysunku, formą ochrony zabytków obejmuje się budynki nr 100 i nr 106, położone przy przy Al. Niepodległości (tereny MN7).

2. Dla wymienionych budynków w ust. 1, ustala się:

- 1) zachowanie gabarytów i wysokości budynków;
- 2) zachowanie formy dachów, tynkowanych elewacji i pokryć dachówką ceramiczną;
- 3) zachowanie kształtu wykrojów historycznych otworów okiennych, krzyżowych podziałów stolarek okiennych z zachowaniem jednorodności i detalu architektonicznego.

3. Dla wymienionych budynków objętych ochroną konserwatorską, mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz przepisy Prawa budowlanego.

§10.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 1, obejmują:

- 1) tereny: MN1, MN4, MN5, MN6, MN8 – istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których ustala się:
  - a) sytuowanie na każdej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i nie więcej niż dwóch budynków gospodarczo-garażowych; dla działek zabudowanych więcej niż dwoma budynkami gospodarczo-garażowymi zakaz sytuowania nowych o tej samej funkcji,
  - b) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - dla terenu MN1 – 690 m<sup>2</sup>,
    - dla terenu MN5 – 1100 m<sup>2</sup>,
    - dla terenu MN6 – 570 m<sup>2</sup>,
    - dla terenu MN8 – 1050 m<sup>2</sup>,
  - c) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, o ile zostały wyznaczone na rysunku,
  - d) elewację frontową w obowiązującej linii zabudowy o długości nie mniejszej niż 50% długości ściany frontowej,
  - e) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m od poziomu terenu, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym symetrycznym, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 35°,
  - f) wysokość budynków gospodarczo-garażowych nieprzekraczająca 6,0 m od poziomu terenu:
    - dla terenu MN4 oraz istniejących budynków na terenach MN1 i MN6, dowolna geometria dachu,
    - dla terenów MN5 i MN8 oraz dla nowych budynków na terenach MN1 i MN6, dach stromy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°,
  - g) możliwość sytuowania budynków gospodarczo-garażowych przy granicy działki, wg rysunku,
  - h) zakaz sytuowania wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
  - i) minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy budynków (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenów MN1, MN6 – 5%,
    - dla terenów MN4, MN5, MN8 – 10%.

- j) maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy budynków (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- k) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż:
- dla terenów MN1, MN4 – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - dla terenów MN5, MN6, MN8 – 35% powierzchni działki budowlanej,
- l) dostęp komunikacyjny:
- do terenu MN1 z dróg lokalnych KD-L1 i KD-L2 (ul. Żeleńskiego i ul. Różana Droga) oraz wyznaczonej publicznej drogi dojazdowej KD-D (poprzez teren WS),
  - do terenu MN4 z publicznej drogi głównej – Al. Niepodległości i drogi wewnętrznej KDW2,
  - do terenów MN5 z drogi lokalnej KD-L1 (ul. Żeleńskiego) oraz wyznaczonej publicznej drogi dojazdowej KD-D i wyznaczonej drogi wewnętrznej KDW4,
  - do terenu MN6 z drogi lokalnej KD-L1 (ul. Żeleńskiego) poprzez teren wyznaczonej publicznej drogi dojazdowej KD-D (poprzez teren WS) a także drogi wewnętrznej KDW3,
  - do terenu MN8 z drogi lokalnej KD-L1 (ul. Żeleńskiego) oraz wyznaczonej publicznej drogi dojazdowej KD-D i drogi wewnętrznej KDW5;
- 2) teren MN2 – istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego ustala się:
- a) sytuowanie na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, obowiązkowo przy granicy działki sąsiedniej, wg rysunku (zabudowa bliźniacza),
  - b) wysokość budynków do 7,0 m, II kondygnacje nadziemne, równą dla budynków sytuowanych przy granicy działek,
  - c) dach płaski,
  - d) poziom posadowienia parteru budynku – równy dla obu budynków sytuowanych przy granicy działek,
  - e) obowiązek realizacji budynków sytuowanych przy granicy działek o jednokowej formie architektonicznej wyrażonej poprzez:
    - jednakowe gabaryty,
    - formę otworów okiennych oraz detalu architektonicznego,
    - jednakową kolorystykę ścian zewnętrznych oraz zastosowanych materiałów okładzinowych,
    - jednorodnych, o jednakowej wysokości ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną,
  - f) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, o których mowa w §10 ust. 1 pkt I lit. i, j, nie mniejszą niż 10% do maksymalnie 40%,
  - g) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,

- h) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi lokalnej KD-L2 (ul. Różana Droga) poprzez wyznaczoną drogę wewnętrzną KD-W1;
- 3) tereny MN3, MN7 – istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej, dla których ustala się:
- a) lokalizowanie na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego i maksymalnie dwóch budynków gospodarczo-garażowych; dla działek zabudowanych więcej niż dwoma budynkami gospodarczo-garażowymi zakaz sytuowania nowych o tej samej funkcji,
  - b) dla budynków objętych ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia §9 ust. 1, pkt 2 i 3,
  - c) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, o ile zostały wyznaczone na rysunku,
  - d) dla budynków lub ich części usytuowanych przed wyznaczoną linią zabudowy, zakaz rozbudowy i nadbudowy, z wyłączeniem realizacji zadaszanej lub obudowanej partii wejściowej do budynku,
  - e) wysokość budynków mieszkalnych – II kondygnacje nadziemne, (do 8,0 m nad poziomem terenu), z dachem płaskim,
  - f) wysokość budynków gospodarczo-garażowych nieprzekraczającą 6,0 metrów od poziomu terenu, I kondygnacja nadziemna:
    - dla istniejących budynków – dowolna geometria dachu,
    - dla nowych budynków – dach płaski,
  - g) możliwość sytuowania budynków gospodarczo-garażowych przy granicy działki – wg rysunku,
  - h) zakaz sytuowania wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
  - i) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, o których mowa w §10 ust. 1 pkt 1 lit. i, j:
    - dla terenu MN3 nie mniejszą niż 10% do maksymalnie 40%,
    - dla terenu MN7 nie mniejszą niż 5 % do maksymalnie 40%,
  - j) powierzchnię biologicznie czynną:
    - dla terenu MN3 nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
    - dla terenu MN7 nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - k) dostęp komunikacyjny:
    - do terenu MN3 z publicznej drogi lokalnej KD-L2 (ul. Różana Droga),
    - do terenu MN7 z publicznej drogi głównej – Al. Niepodległości.

2. Dla realizowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązuje zasada kształtowania głównej bryły budynku mieszkalnego i kierunku kalenicy dachu, wg rysunku.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1 ÷ MN8 należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie (na terenie działki

budowlanej lub w garażu).

4. Na obszarze objętym planem występują grunty organiczne (torfy) i płytko zalegające wody gruntowe; przed lokalizacją budynków wymagane jest przeprowadzenie stosownie do potrzeb projektów, badań gruntu, zgodnie z przepisami Prawo budowlane.

**§11.1.** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNu, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 2, obejmują tereny MNu1, MNu2 i MNu3 – istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, dla których ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego oraz budynku lub zespołu budynków usługowych i gospodarczo-garażowych;
- 2) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, o ile zostały wyznaczone na rysunku;
- 3) dla budynków lub ich części usytuowanych przed wyznaczoną linią zabudowy, zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
  - a) dla terenu MNu1 nieprzekraczająca 9,0 m – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe z dachem stromym symetrycznym, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 35°;
  - b) dla terenu MNu2 do 9,0 m – II kondygnacje nadziemne z dachem stromym, minimum dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 25°; w budynku istniejącym dopuszcza się zmianę dachu płaskiego na dach stromy, minimum dwuspadowy;
  - c) dla terenów MNu3 do 8,0 m – II kondygnacje nadziemne z dachem płaskim;
- 5) wysokość budynków usługowych i gospodarczo-garażowych:
  - a) dla terenu MNu1 nieprzekraczająca 6,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem płaskim o minimalnym nachyleniu wynikającym z zastosowanego materiału pokrycia dachu,
  - b) dla terenu MNu2 nieprzekraczająca 8,0 m nad poziomem terenu:
    - dla nowych budynków dach stromy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°,
    - dla istniejących budynków dach o dowolnej geometrii, z możliwością zmiany na dach stromy symetryczny,
  - c) dla terenu MNu3 nieprzekraczająca 8,0 m nad poziomem terenu:
    - dla nowych budynków dach płaski,
    - dla istniejących budynków dach o dowolnej geometrii, z możliwością zmiany dachu stromeo na dach płaski;
- 6) możliwość sytuowania budynku gospodarczo-garażowego i usługowego przy granicy działki, według rysunku;
- 7) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, o których mowa w §10 ust. 1 pkt 1 lit. i, j:



- a) dla terenu MNu1 – nie mniejszą niż 10% do maksymalnie 60%,
  - b) dla terenu MNu2 – nie mniejszą niż 10% do maksymalnie 45%,
  - c) dla terenu MNu3 – nie mniejszą niż 10% do maksymalnie 70%;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
- a) dla terenów MNu1 i MNu3 nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - b) dla terenu MNu2 nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) dostęp komunikacyjny:
- a) do terenu MNu1 bezpośrednio z publicznej drogi głównej – Al. Niepodległości lub poprzez drogę wewnętrzną KD-W2,
  - b) do terenu MNu2 – z publicznej drogi lokalnej KD-L1 (ul. Żeleńskiego) poprzez teren wyznaczonej publicznej drogi dojazdowej KD-D i drogi wewnętrznej KD-W5 a także z Al. Niepodległości poprzez ciąg pieszo-rowerowy KD-Wx1,
  - c) do terenów MNu3 bezpośrednio z publicznej drogi głównej – Al. Niepodległości;
- 10) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej (na terenie działki budowlanej lub w garażu).

2. Na terenie występują grunty organiczne (torfy) i płytko zalegające wody gruntowe; przed lokalizacją budynków wymagane jest przeprowadzenie stosownie do potrzeb projektów, badań gruntu, zgodnie z przepisami Prawo budowlane.

**§12.** Dla wyznaczonego terenu zabudowy usługowej – U, o którym mowa w §5 ust. 1 pkt 3, ustala się:

- 1) funkcję usługową, w szczególności handlu, z wyłączeniem handlu paliwami;
- 2) sytuowanie budynku usługowego w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wg zasady kształtowania zabudowy;
- 3) wysokość budynku do 10,0 m, I kondygnacja nadziemna, dach stromy, minimum dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 20°;
- 4) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze brązowym;
- 5) kolor elewacji biały lub w odcieniach pastelowych jasnych, np. piaskowy, beżowy, kremowy; dopuszcza się detal w kolorze pokrycia dachu;
- 6) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od minimum 15% do maksymalnie 35%;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązkowe nasadzenia zieleni szpalerowej o funkcji izolacyjnej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej;

- 9) obowiązek zapewnienia co najmniej 3 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego na wyznaczonym terenie;
- 10) możliwość realizacji obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 11) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi lokalnej KD-L1 (ul. Żeleńskiego) oraz projektowanej publicznej drogi dojazdowej KD-D;
- 12) na terenie występują grunty organiczne (torfy) i płytko zalegające wody gruntowe; przed lokalizacją budynków wymagane jest przeprowadzenie stosownie do potrzeb projektów. badań gruntu. zgodnie z przepisami Prawo budowlane.

**§13.** Dla wyznaczonego terenu zieleni urządzonej ZP, o którym mowa w §5 ust. 1 pkt 4, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) możliwość sytuowania obiektów małej architektury, realizacji placu zabaw dla dzieci, przejść dla pieszych i kształtowania różnych form zieleni;
- 3) możliwość lokalizowania budowli infrastruktury technicznej;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60% powierzchni działki budowlanej.

**§14.1.** Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych WS, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 6, ustala się:

- 1) zachowanie i utrzymanie istniejących otwartych rowów melioracyjnych;
- 2) dopuszcza się realizację przejazdu do działek budowlanych, wg oznaczonego na rysunku kierunku obsługi komunikacyjnej;
- 3) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej.

2. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1 musi być zgodna z przepisami ustawy Prawo budowlane.

**§15.** Dla terenu przepompowni ścieków komunalnych Ks, o którym mowa w §5 ust. 1 pkt 7, ustala się lokalizację budowli infrastruktury technicznej.

### Rozdział 3

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

**§16.** Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, o którym mowa w §5 ust. 1 pkt 5, obejmuje:

- 1) tereny publicznych dróg lokalnych – ulice: Żeleńskiego, oznaczenie na rysunku KD-L1 i Różana Droga, oznaczenie na rysunku KD-L2;
- 2) teren wyznaczonej publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku KD-D;
- 3) pozostałe tereny komunikacyjne, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 5 lit. c i d.

**§17.1.** Zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem zapewnienia obwodowy układ istniejących ulic: Al. Niepodległości, Żeleńskiego i Różanej Drogi.

2. Obsługę wewnętrzną terenów określonych w planie umożliwia wyznaczona publiczna droga dojazdowa wraz z układem dróg wewnętrznych:

- 1) KD-D – publiczna droga dojazdowa ze zjazdami z drogi lokalnej (ul. Żeleńskiego) zapewniająca bezpośrednią obsługę projektowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dojazd do terenów projektowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na obszarze objętym planem i poza planem;
- 2) KDW1 – droga wewnętrzna ze zjazdem z publicznej drogi lokalnej (ul. Różana Droga), obsługująca teren zabudowy mieszkaniowej MN2;
- 3) KDW2 – droga wewnętrzna ze zjazdem z publicznej drogi głównej (Al. Niepodległości), służąca obsłudze zabudowy usługowej i mieszkaniowej MNu1 oraz umożliwiająca dojazd do działek na terenie MN4;
- 4) KDW3 – droga wewnętrzna obsługująca teren zabudowy mieszkaniowej MN6;
- 5) KDW4 – droga wewnętrzna umożliwiająca dojścia i dojazdy do działek na terenach zabudowy mieszkaniowej MN5;
- 6) KDW5 – droga wewnętrzna zapewniająca dojazd do terenu zabudowy mieszkaniowej i usług MNu2, terenu zabudowy mieszkaniowej MN8 oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej zlokalizowanej poza terenem objętym planem;
- 7) KDWx1 – droga pieszo-rowerowa, stanowiąca powiązanie Alei Niepodległości z ul. Żeleńskiego poprzez drogę wewnętrzną KDW5, a następnie drogę dojazdową KD-D lub drogi pieszo-rowerowe KDWx2 i KDWx3;
- 8) KDWx2 i KDWx3 – drogi pieszo-rowerowe, tworzące funkcjonalne powiązanie terenów zabudowy mieszkaniowej z terenami usług (U) i rekreacji (ZP).

3. Realizacja miejsc parkingowych, dla wyznaczonych w planie terenów MN1÷ MN8, MNu1÷ MNu3 i U zgodnie z ustaleniami, określonymi w §10, §11 i §12. W zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§18.1.** Dla wyznaczonej publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku KD-D, ustala się:

- 1) zmienną szerokość pasa drogowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 2) powiązanie z podstawowym układem komunikacyjnym miasta, poprzez dwa skrzyżowania z ulicą Żeleńskiego;
- 3) obsługę terenów położonych wzdłuż pasa drogowego (w tym rowów melioracyjnych);
- 4) dostęp do dróg wewnętrznych KDW3, KDW4 i KDW5;

5) kształtowanie zieleni o funkcji ochronnej wzdłuż rowu melioracyjnego (WS), zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

2. Dla dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, ustala się zmienną szerokość pasa drogowego, lecz nie mniejszą niż 8,0 m, zgodnie z rysunkiem.

**§19.** Układ drogowy na obszarze objętym planem wymaga rozbudowy, polegającej na budowie dróg: drogi dojazdowej KD-D, dróg wewnętrznych KDW3, KDW4, KDW5 oraz dróg pieszo-rowerowych KDWx1, KDWx2 i KDWx3 a także modernizacji drogi wewnętrznej KDW2.

**§20.1.** W zakresie infrastruktury technicznej, obsługę terenów objętych planem zapewniają istniejące sieci w pasach drogowych ulic Różanej Drogi i Żeleńskiego oraz planowane w drogach: dojazdowej KD-D i wewnętrznych KDW i KDWx, powiązane z systemami zewnętrznymi znajdującymi się poza obszarem planu.

2. Na obszarze planu ustala się zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej, w zakresie:

- 1) zbiorowego zaopatrzenia w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zbiorowego odprowadzenia ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji ściekowej poprzez układ grawitacyjno-tłoczny;
- 3) odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, poprzez zastosowanie systemów:
  - a) zbiorowych – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) indywidualnych – bezpośrednio do rowów melioracyjnych z dopuszczeniem zastosowania retencji i infiltracji do gruntu;
- 4) zaopatrzenia w ciepło:
  - a) z indywidualnych źródeł ciepła z nakazem stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz źródeł alternatywnych, przy zastosowaniu urządzeń o wysokim stopniu sprawności,
  - b) z sieci zdalaczynnych w przypadku rozbudowy miejskiego systemu ciepłowniczego;
- 5) zaopatrzenia w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego, planowane skablowanie istniejącej sieci napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 6) zaopatrzenia w gaz – z systemu gazowniczego;
- 7) telekomunikacji – z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

3. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 2 musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

4. Na obszarze objętym planem ustala się możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie wymienionych w uchwale.

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

#### Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

**§21.** 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.

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

**§23.** Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Piły  
*Rafał Zdzireła*

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY  
NR XIX/326/16  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 26 KWIEŹNIA 2016 R.

**Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Różna Droga, 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 (Dz. U. z 2015r. poz. 199, zmiana: Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Różana Droga, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r.).

UZASADNIENIE

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Różana Droga, objęty jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły strefą przeznaczoną 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.

PRZEWO  
Rady Miasta Piły  
Rafał Zdzierski

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Różana Droga, 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 (Dz. U. z 2015r. poz. 199, zmiana: Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz.1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Różana Droga dotyczą następujących inwestycji o podanych wartościach szacunkowych:

- 1) publiczne drogi dojazdowe KD-D o długości około 420,0 m;
- 2) drogi wewnętrzne KD-W o długości około 370,0 m;
- 3) drogi pieszo-rowerowe KD-Wx o długości około 130,0 m;
- 4) sieć infrastruktury technicznej:
  - a) wodociąg o długości około 830,0 m,
  - b) kanalizacja ścieków komunalnych:
    - grawitacyjna o długości około 880,0 m,
    - rurociąg tłoczny o długości około 190,0 m,
    - pompownia ścieków – 1 kpl.

§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.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Piły  
*Rafał Zdzierża*

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Różana Droga.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199, zmiana: Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890), Rada Miasta Piły po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Piły uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Różana Droga, postanawia, co następuje:

**§1.** Po rozpatrzeniu nieuwzględnionych dwukrotnie przez Prezydenta Miasta Piły uwag do projektu (składanych w trakcie dwóch wyłożeń do publicznego wglądu projektu planu – wg listy nieuwzględnionych uwag nr 1 w pierwszym wyłożeniu i nr 6 w drugim wyłożeniu) postanawia, nie uwzględnić uwag dotyczących zmiany przeznaczenia terenu drogi wewnętrznej KDW5, na teren publicznej drogi dojazdowej (KD-D). Wyznaczenie w projekcie planu drogi wewnętrznej KDW5, jest uzasadnione merytorycznie – droga ma charakter sięgacza, stanowiącego końcowy element drogowego układu obsługującego. Realizacja drogi wewnętrznej KDW5, jako zadanie gminy, została uwzględniona w prognozie finansowej a także w projekcie rozstrzygnięcia do planu, w sprawie zadań własnych gminy (§1 ust. 2 rozstrzygnięcia, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

**§2.** Nie uwzględnić uwagi dotyczącej wprowadzenia zakazu zabudowy na terenach: MN1, MN5 (obecnie MN5 i MN8), U i MN6 oraz propozycji ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej terenu MN5 (obecnie MN8), z podziałem na 3 działki i obsługą komunikacyjną od strony zaproponowanej przez wnioskującego, publicznej drogi dojazdowej KD-D (wg listy nieuwzględnionych uwag nr 2 w pierwszym wyłożeniu).

Obszar projektu planu znajduje się, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała RM Piły Nr VI/75/15 z dnia 31 marca 2015r.) w granicach podstrefy TZ-1.3, obejmującej między innymi lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Na wyodrębnionych terenach w projekcie planu o przeważającej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnienia nowej zabudowy, zgodnie ze studium, dotyczą głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W studium, obszar objęty planem, nie został zakwalifikowany do tere-



nów wyłączonych z zabudowy. Wskazania dotyczące wyłączenia z zabudowy budynkami, odnoszą się do ochrony obszarów leśnych, dolin rzecznych, lokalnych systemów hydrograficznych oraz obszarów cennych przyrodniczo. Zgodnie ze studium dla terenu projektu planu, ustalono ograniczenia w postaci przeważającej ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Rozstrzygnięcie uwagi 1, przesądza o pozostawieniu drogi wewnętrznej KDW5 jako dojazdu do działek nr ewid. 143/2 i 143/3 oraz 132/4, położonych w rejonie Al. Niepodległości. Na terenie MN5 (obecnie MN8) wprowadzono do planu mniejszą ilość działek – 4, tym samym zmniejszono intensywność zabudowy.

**§3.** Nie uwzględnić uwagi dotyczącej wprowadzenia tymczasowych zasad zagospodarowania terenów: U, MN5, MN6, MN8 oraz wprowadzenia zakazu przekształceń terenów i wznoszenia budynków, do czasu zrealizowania obsługi komunikacyjnej tych terenów od strony ul. Żeleńskiego (KD-L1); jednocześnie wprowadzenia tymczasowej funkcji terenów – tereny zieleni urządzonej, bez prawa zabudowy oraz terminu tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu nie krótszego niż termin realizacji infrastruktury drogowej (wg listy nieuwzględnionych uwag nr 2 w drugim wyłożeniu).

Nie ustala się tymczasowych zasad zagospodarowania terenów: U, MN5, MN6, MN8, w celu spowodowania określonej kolejności zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym. Wyznaczenie w projekcie planu terenu KDWx1, z przeznaczeniem na teren komunikacji rowerowej i pieszej, jednoznacznie określa, że w momencie realizacji ustaleń planu, czyli wydzielenia działek budowlanych, w tym dróg, dostęp do ww. terenów nastąpi z ul. Żeleńskiego (KD-L1), poprzez wyznaczoną publiczną drogę dojazdową KD-D i drogi wewnętrzne KDW. Dla innych terenów przeznaczonych do zbycia na obszarze miasta, nie stosuje się tymczasowych zasad zagospodarowania terenów.

**§4.** Nie uwzględnić uwag dotyczących wskazania w projekcie planu granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 7) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustalenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowywaniu tych terenów (wg listy nieuwzględnionych uwag nr 1 i 4 w drugim wyłożeniu).

Na terenie objętym planem, zgodnie z ewidencją gruntów, występują użytki rolne klas IVa, IVb, IV i V wytworzone z gleb pochodzenia organicznego, nie występują torfowiska i oczka wodne. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015r. poz. 909), ochrona gruntów rolnych polegająca na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w rozdziale 2 ustawy, nie dotyczy gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Ustalony Rozporządzeniem Dyrektora RZGW w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 2 kwietnia 2014r.

poz. 2129) wymóg ochrony naturalnej zdolności retencyjnej gruntów, zapobiegającej jej nieuzasadnionemu ograniczaniu, został uwzględniony w projekcie planu, poprzez:

- ustalenie ekstensywnej zabudowy,
- ustalenie wymaganych minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej,
- wyznaczenie terenu zieleni urządzonej (ZP), wyłączonego z zabudowy budynkami,
- nakaz zachowania i utrzymania istniejących otwartych rowów melioracyjnych.

Uwzględniając powyższe, uwaga o wyznaczeniu w projekcie planu granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów jest bezzasadna.

**§5.** Nie uwzględnić uwagi dotyczącej kwestionowania przeznaczenia na cele inwestycyjne gruntów pochodzenia organicznego, występujących na obszarze planu (wg listy nieuwzględnionych uwag nr 1 w drugim wyłożeniu).

Wyznaczony w projekcie planu nowy sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenów jest uzasadniony merytorycznie. Umożliwia rozwój przestrzenny miasta, zgodnie z obowiązującym dla miasta Piły studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015r.).

**§6.** Nie uwzględnić uwagi dotyczącej wprowadzenia w treści planu zakazu grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, na podstawie przepisów art. 27 Prawa wodnego (wg listy nieuwzględnionych uwag nr 3 w drugim wyłożeniu).

Zgodnie z §143 w związku z §118 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016r. poz. 283), w projektach aktów prawa miejscowego nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych, w związku z powyższym, wprowadzenie wprost zapisów art. 27 Prawa wodnego do projektu planu byłoby sprzeczne z „Zasadami techniki prawodawczej”.

**§7.** Uwzględnić w części uwagę dotyczącą ustalenia nowych zasad podziału dla terenów MN5 (obecnie MN5 i MN8) oraz zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych dla jednostek MN5 (obecnie MN5 i MN8), (wg listy nieuwzględnionych uwag nr 5 w drugim wyłożeniu).

W planie jest możliwość zawarcia – w myśl art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, ustawa nie uprawnia do zamieszczania w planie miejscowym innych postanowień, ponieważ podział geodezyjny nieruchomości należy do właściwości organu wykonawczego gminy i następuje w drodze indywidualnej decyzji administracyjnej, wydawanej po przeprowadzeniu postępowania unormowanego przepisami art. 92 – 100, ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie

z art. 93 ust. 1 tej ustawy, podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego, w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.

Dla terenów MN5 – przy wyznaczonej w projekcie planu minimalnej powierzchni działki nie jest możliwy podział terenu MN5, na większą ilość działek od wskazanej na rysunku planu, odpowiednio na 6 i 4 działki.

Dla terenu MN8 (MN5 – wg uwzględnionej uwagi) – wykonano korektę podziału i wielkości minimalnej powierzchni działki dla wyznaczonego terenu. Po wprowadzeniu korekty zapisów w zakresie minimalnej powierzchni działki, nie jest możliwy podział terenu MN8 na więcej niż 4 działki budowlane.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Pily  
*Rafał Idzierła*

**Uzasadnienie**  
**do UCHWAŁY Nr XLIX/326/16.**  
**RADY MIASTA PIŁY**  
**z dnia 26 kwietnia 2016 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**  
**w rejonie ul. Różana Droga**

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr XLVI/601/14 z dnia 27 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Różana Droga.

Sporządzenie planu nie wynika z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Piły oraz uchwały Nr VII/91/15 Rady Miasta Piły dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, ponieważ obszar objęty przystąpieniem położony jest na terenie, dla którego nie obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Decyzję o opracowaniu planu miejscowego podjął Prezydent Miasta Piły, po pozytywnym rozstrzygnięciu wniosku dotyczącego sporządzenia miejscowego planu dla niezagospodarowanej działki położonej przy ul. Żeleńskiego, stanowiącej własność Gminy Piła.

Obszar sporządzenia planu wyznaczono w oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu biorąc pod uwagę wskazaną wnioskiem działkę gminną. W granice opracowania włączono również powiązane funkcjonalnie tereny sąsiednie. Obszar planu, o powierzchni ok. 9 ha, obejmuje istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową zlokalizowaną wzdłuż ulic: Al. Niepodległości i Różana Droga oraz niezabudowane tereny położone przy ul. Żeleńskiego. Celem opracowanego planu jest wyznaczenie na terenie należącym do Gminy Piła nowych działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wraz z drogami zapewniającymi obsługę komunikacyjną planowanej zabudowy a także określenie przeznaczenia oraz ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania dla całego terenu.

Dla zachowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie określono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz parametry zabudowy, w szczególności wysokość budynków, formę dachów oraz intensywność zabudowy. Warunki zabudowy i zagospodarowania ustalono z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy jednorodzinnej i usługowej.

Realizację wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, zapewnia się poprzez techniczne uzbrojenie terenów, zachowanie oraz kształtowanie terenów zieleni, wraz z określeniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zachowanie i utrzymanie istniejących otwartych rowów melioracyjnych, zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, a także nakaz postępowania zgodnie z przepisami

dotyczącymi ochrony środowiska. W projekcie planu wyznaczono lokalizację zabudowy na gruntach rolnych pochodzenia organicznego, które nie podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Z uwagi na występowanie na obszarze objętym planem obiektów objętych ochroną konserwatorską - dwóch budynków mieszkalnych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, w projekcie uchwały zawarto odnoszące się do nich ustalenia wynikające z wniosków Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W planie uwzględniono wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez zastosowanie zapisów określających standardy akustyczne dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo - usługowej oraz regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło. Dla potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono wymóg wyznaczania miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Ponadto projekt planu przeznaczają pod zabudowę, między innymi grunty gminne, które (w przeważającej części) od wielu lat były niezagospodarowane, powodując uruchomienie terenu inwestycyjnego i wykorzystanie potencjału ekonomicznego obszaru.

Projekt planu, uwzględniając prawo własności, zachowuje istniejącą zabudowę i dopuszcza nowe inwestycje będące uzupełnieniem istniejącej zabudowy, umożliwiając wykorzystanie nieruchomości prywatnych zgodnie z oczekiwaniami właścicieli. W projekcie planu zaplanowane zostały niezbędne inwestycje celu publicznego – ustalono warunki realizacji infrastruktury technicznej i drogowej (drogi i ciągi pieszo-rowerowe), obsługującej zabudowę istniejącą i planowaną a także wyznaczono ogólnodostępny teren zieleni urządzonej.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa plan miejscowy uwzględnia wymagania organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Odpowiednie zapisy wynikające z wniosków ww. organów, dotyczące maksymalnej wysokości obiektów budowlanych, zostały przyjęte w treści uchwały.

Mając na uwadze potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, w projekcie planu uwzględniono przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określono zasady ich modernizacji, a także rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej. Obszar planu, dzięki dostępowi do miejskiej sieci wodociągowej, zlokalizowanej w pasach drogowych ulic Różana Doga, Żeleńskiego i Al. Niepodległości, spełnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla potrzeb ludności. Projekt miejscowego planu został pozytywnie zaopiniowany przez Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o. o w Pile.

W pracach nad projektem planu został zapewniony udział społeczeństwa. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń informujących o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały opublikowane w miejscowej prasie, wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz zamieszczone na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej mia-

sta Piły. W treści ogłoszeń i obwieszczeń, znalazły się informacje o możliwości składania wniosków do planu oraz wyznaczono termin na ich składanie. W trybie sporządzania planu Prezydent Miasta Piły wyznaczył termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej, z zachowaniem terminów wynikających z obowiązujących przepisów. Poinformowano również o możliwości składania uwag do wyłożonego projektu w określonym terminie. Ww. informacje zostały podane do publicznej wiadomości w formie ogłoszeń i obwieszczeń, poprzez publikacje w miejscowej prasie, wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz zamieszczenie na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej miasta Piły. Projekt planu sporządzono przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych, m. in. poprzez upublicznienie procesu sporządzania projektu planu oraz umożliwienie pełnego dostępu do dokumentacji planistycznej, w ramach obowiązujących przepisów.

Obszar projektu planu znajduje się, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała Nr VI/75/15 z dnia 31 marca 2015 r.) w granicach podstrefy TZ-1.3, obejmującej między innymi lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Wyznaczone w studium kierunek przeznaczenia terenów dla tego obszaru, to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, ze wskazaniem zachowania dotychczasowej formy ekstensywnej zabudowy terenów oraz uzupełniania zabudowy, głównie zabudową mieszkaniową jednorodziną. Dominującym przeznaczeniem terenów objętych projektem planu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co jest zgodne z wyznaczonym w studium kierunkiem zagospodarowania. Ustalenia projektu planu dotyczą uporządkowania i uzupełnienia istniejącej zabudowy oraz wyznaczenia nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, na niezainwestowanych, głównie działkach gminnych, które obecnie tylko częściowo wykorzystywane są pod ogrodnictwo. Ponadto w projekcie planu wyznaczono: teren przeznaczony pod usługi handlu, teren zieleni urządzonej, jako ogólnodostępną przestrzeń rekreacyjną oraz tereny komunikacji, służące obsłudze istniejącej i planowanej zabudowy. Wyznaczona w projekcie planu nowa zabudowa, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych i stanowi uzupełnienie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Zgodnie z założeniami projektu planu obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie w oparciu o istniejące drogi publiczne oraz planowane: drogę dojazdową, drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-rowerowe, które zapewnią dostęp kołowy i pieszy do działek położonych wewnątrz kwartałów zabudowy.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez rozpatrzenie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz uwag wniesionych do projektu planu podczas jego kolejnych wyłożeń do publicznego wglądu. Biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, uwzględniono uwagę dotyczącą intensywności zabudowy określonej dla nowej zabudowy mieszkaniowej i nie uwzględniono uwag, które dotyczyły pozostawienia niezainwestowanych działek gminnych w ich dotychczasowym stanie. Przy opracowaniu projektu planu rozpatrywano

różne warianty rozwiązań planistycznych w aspekcie istniejących uwarunkowań przestrzennych, przyrodniczych, kulturowych oraz komunikacyjnych. W rezultacie, realizacja ustaleń planu umożliwi zainwestowanie niezagospodarowanego terenu gminy, jednocześnie chroniąc istniejący i planowany stan zagospodarowania terenów sąsiednich poprzez zachowanie jednakowego charakteru zagospodarowania na całym obszarze, objętym projektem planu. Nowe tereny wyznaczone do zabudowy, zgodnie z dyspozycją określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, przeznaczono głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Obszar objęty projektem planu położony jest pomiędzy Al. Niepodległości, z którą graniczy od strony wschodniej, oraz ulicami: Różaną Drogą, i Żeleńskiego, których odcinki znajdują się odpowiednio w północnej i zachodniej części projektu planu. Przyległą do planu Al. Niepodległości kursują autobusy komunikacji miejskiej linii nr 2 i nr 8, których przystanki zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie, gwarantując bardzo dobrą obsługę komunikacyjną z wykorzystaniem publicznego transportu zbiorowego. Ponadto obszar opracowania znajduje się w odległości ok. 300 m od obwodnicy śródmiejskiej, co umożliwi powiązania drogowe z miejskim układem komunikacji podstawowej.

Podjęcie uchwały rodzi skutki finansowe dla budżetu miasta. Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozowane skutki finansowe związane z uchwaleniem planu miejscowego, zawiera sporządzona na potrzeby projektu planu Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Różana Droga.

Z prognozy wynika, że istotnym obciążeniem dla gminy będzie realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w związku z planowaną budową dróg oraz rozbudową sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Zyski do budżetu gminy przewidywane są ze sprzedaży gruntów gminnych pod nowo planowane inwestycje, przyrostu wpływów z podatku od nieruchomości wynikających z nowej zabudowy oraz ewentualnej opłaty planistycznej. Z szacunkowego bilansu kosztów i dochodów opracowanego w prognozie, wynika, że pomimo wysokich kosztów realizacji inwestycji, należących do zadań własnych gminy, wynik bilansu pozostaje dodatni. Prognoza skutków finansowych jest ogólnym szacunkiem kosztów, opartym o ceny aktualne w momencie jej sporządzenia, rzeczywiste koszty inwestycji zostaną określone w trakcie realizacji ustaleń planu, zgodnej z zasadami określonymi w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Piły.

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, wpłynął wniosek do projektu planu Zarządu Osiedla Koszyce, dotyczący lokalizacji na terenie planu obiektu handlowego, zgodnie z oczekiwaniem mieszkańców tej dzielnicy miasta. Prezydent Miasta Piły wniosek uwzględnił, poprzez wyznaczenie w projekcie planu terenu pod zabudowę usługową.

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia. Uwagi Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Pile, dotyczące wprowadzenia zmian w zakresie wyznaczonych linii zabudowy, umieszczenia zapisów o warunkach wodno-gruntowych w każdej jednostce przestrzennej przeznaczonej do zabudowy oraz wprowadzenia ustaleń dla wyznaczonych terenów rowów, zostały uwzględnione w projekcie planu. Uwagi zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, dotyczące uzupełnienia i zweryfikowania informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, zostały uwzględnione w zakresie uznanym za merytorycznie i prawnie uzasadniony.

W trybie wyłożenia do publicznego wglądu (od 22.07.2015 r. do 19.08.2015 r.) wpłynęły dwie uwagi do projektu planu, złożone przez właścicieli działki nr 143/2. Po przeanalizowaniu wniesionych uwag, Prezydent Miasta Piły, w Rozstrzygnięciu z dnia 22 września 2015 r., uwzględnił jedną uwagę, w części dotyczącej intensywności zabudowy – projekt planu skorygowano, zmniejszając ilość działek; zmieniono również wyznaczone obowiązujące linie zabudowy na linie nieprzekraczalne, zwiększając, tym samym, możliwość wyboru lokalizacji budynków. W związku z wprowadzonymi zmianami, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu (od 03.11.2015 r. do 02.12.2015 r.). W trybie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, po raz drugi właściciele działki nr 143/2 złożyli siedem uwag do projektu planu. Po przeanalizowaniu wniesionych uwag, Prezydent Miasta Piły, w Rozstrzygnięciu z dnia 12 stycznia 2016 r., pozytywnie rozstrzygnął uwagę dotyczącą ujednoczenia oznaczenia terenu MN8 na rysunku i w treści uchwały, w związku z błędem edytorskim na kopii rysunku przekazanej Wnioskodawcom oraz w części uwagę dotyczącą podziałów nieruchomości.

Projekt planu miejscowego wraz z Rozstrzygnięciem uwag, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Piły, stanowiącym zał. nr 4 do uchwały, Prezydent przedstawia Radzie Miasta Piły wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

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 miasta.

W związku z zakończeniem procedury formalno-prawnej sporządzania projektu planu, jego uchwalenie jest uzasadnione.

z up. PREZYDENTA MIASTA

  
Beata Piłkowska  
Zastępca Prezydenta