

**UCHWAŁA Nr XXX/448/17**

**RADY MIASTA PIŁY**

**z dnia 31 stycznia 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły  
w rejonie Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446, zmiana: Dz. U. z 2016 r. poz. 1579), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, zmiana: Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są linie rozgraniczające pasy drogowe Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka oraz zainwestowane tereny usługowe od północnego-wschodu, zgodnie z oznaczeniem graficznym 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 Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka, 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 Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka, 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 Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na obszarze objętym planem występują zabytki objęte różnymi formami ochrony zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

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

- 1) teren zabudowy usług edukacji, oznaczenie na rysunku – UE;
- 2) teren zabudowy usług administracji, oznaczenie na rysunku – UA;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 5) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 6) teren dróg wewnętrznych i parkingów, oznaczenie na rysunku – KDWp.

2. Na obszarze objętym planem:

- 1) 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, pod warunkiem uzyskania stosownej zgody, zgodnie z przepisami Prawa lotniczego;
- 2) nie lokalizuje się usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) nie lokalizuje się stacji paliw i myjni samochodowych;
- 4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, ustalone w przepisach o środowisku:
  - a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - b) dla terenu usług edukacji – UE, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

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

**§4.1.** Na obszarze objętym planem, obowiązują następujące oznaczenia graficz-

ne, określone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów;
- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) kierunek głównej kalenicy dachu;
- 5) budynki objęte ochroną konserwatorską:
  - a) rejestr zabytków – nr rejestru 110/Wlkp/A,
  - b) ewidencja zabytków.

2. Przez obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2, 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.

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

## Rozdział 2

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

**§5.** Ochronę środowiska, zapewnia się poprzez:

- 1) techniczne uzbrojenie terenów;
- 2) kształtowanie terenów zieleni, poprzez możliwość wprowadzenia zieleni szpalerowej, ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników intensywności zabudowy, na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) postępowanie zgodne z przepisami służącymi ochronie środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego;
- 4) kształtowanie krajobrazu, poprzez ustalenie warunków zabudowy i kształtowanie nowej zabudowy, z uwzględnieniem formy i skali obiektów istniejących.

**§6.1.** Na obszarze objętym planem, występują zabytki, objęte formami ochrony zabytków, należące do zespołu koszarowego, Al. Powstańców Wielkopolskich – ul. Kossaka:

- 1) budynek wpisany do rejestru zabytków – nr rejestru 110/Wlkp/A – Al. Powstańców Wielkopolskich nr 63 (dawne kasyno oficerskie);
- 2) budynki wpisane do ewidencji zabytków:
  - a) budynek koszarowy – Al. Powstańców Wielkopolskich nr 81 (obecnie Sąd Re-

- jonowy),
- b) budynek koszarowy – Al. Powstańców Wielkopolskich nr 83 (obecnie Szkoła Społeczna),
  - c) budynek gospodarczy – ul. Kossaka nr 10 (obecnie budynek usługowy),
  - d) budynek stajenno-magazynowy – ul. Kossaka nr 8 (obecnie sklepy).

2. Dla budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się:

- 1) zachowanie historycznych brył i elewacji budynków;
- 2) zachowanie detalu architektonicznego budynków, drzwi zewnętrznych głównych, stolarek okiennych, schodów i tarasów;
- 3) zachowanie formy otworów i dawnych podziałów stolarek okiennych oraz drzwi zewnętrznych;
- 4) zastosowanie jednolitej kolorystyki elewacji budynków.

3. Dla budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zgodnie z którymi, wymagane jest uzyskanie stosownych zgód i pozwoleń na prowadzenie prac budowlanych dla ochrony konserwatorskiej obiektów znajdujących się w rejestrze i w ewidencji Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz przepisy Prawa budowlanego.

§7. Dla terenu zabudowy usług edukacji UE, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych związanych z wyznaczoną funkcją terenu, w tym: szkoły, hali sportowej, stołówki, budowli sportowych, rekreacyjnych, wiat dydaktycznych i obiektów małej architektury;
- 2) dla istniejącego budynku szkoły przy Al. Powstańców Wielkopolskich nr 83, objętego ochroną konserwatorską:
  - a) zastosowanie ustaleń, o których mowa w §6 ust. 2 pkt 1÷4,
  - b) zakaz przekształceń formy architektonicznej budynku, w tym zmiany wysokości i kąta nachylenia połaci dachowych,
  - c) w przypadku rozbiórki budynku, o którym mowa w pkt 2, budowa wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, z zastosowaniem:
    - wysokości od 15,0 m do 17,0 m od poziomu terenu,
    - geometrii dachu stromego, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 35°;
    - powierzchni zabudowy od 800,0 m<sup>2</sup> do 900,0 m<sup>2</sup>,
- 3) dla pozostałych budynków, z wyłączeniem budynku, o którym mowa w pkt 2:
  - a) wysokość do 12,0 m od poziomu terenu,
  - b) geometrię dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30°; możliwość zachowania formy dachu płaskiego budynku istniejącego;
- 4) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni

całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 9% do 30%;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%.

**§8.** Dla terenu zabudowy usług administracji UA, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską:
  - a) zastosowanie zapisów, o których mowa w §6 ust. 2 pkt 1÷4,
  - b) zakaz przekształceń formy architektonicznej budynku, w tym zmiany wysokości budynku i kąta nachylenia połaci dachowych;
- 2) w przypadku rozbiórki budynku, o którym mowa w pkt 1, budowa wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, z zastosowaniem:
  - a) wysokości od 15,0 m do 17,0 m od poziomego terenu,
  - b) geometrii dachu stromego, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 35°;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 35% do 37%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%.

**§9.** Dla terenów zabudowy usługowej U, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 4, obejmujących tereny: U1, U2, U3, U4, U5 i U6, ustala się:

- 1) teren U1 – zabudowany budynkiem objętym ochroną konserwatorską, na podstawie wpisu do rejestru zabytków nr 110/Wlkp/A:
  - a) zabudowę jednym budynkiem,
  - b) zastosowanie zapisów, o których mowa w §6 ust. 2 pkt 1÷4,
  - c) zakaz przekształceń formy architektonicznej budynku, w tym zmiany wysokości budynku i kąta nachylenia połaci dachowych,
  - d) w przypadku rozbiórki budynku, o którym mowa w pkt 1, budowa z zastosowaniem:
    - wysokości do 14,0 m od poziomego terenu – III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - geometrii dachu stromego, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 35°,
  - e) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 50% do 52%,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

2) teren U2:

a) dla istniejącego budynku, w przypadku przebudowy i nadbudowy, z zastosowaniem:

- wysokości do 14,0 m od poziomu terenu – do III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- geometrii dachu stromego, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30°,

b) z wyłączeniem budynku, o którym mowa w pkt 2 lit. a, wysokość budynków do 14,0 m od poziomu terenu – III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub II kondygnacje nadziemne z dachem stromym, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 35°; możliwość sytuowania budynku przy granicy działek budowlanych, wg rysunku,

c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 15% do 30%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

3) teren U3:

a) sytuowanie jednego budynku usługowego,

b) możliwość sytuowania budynku przy granicy działki budowlanej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,

c) wysokość budynku do 14,0 m od poziomu terenu – III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub II kondygnacje nadziemne z dachem stromym, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 35°,

d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 30% do 50%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

4) teren U4:

a) wysokość budynku do 10,0 m od poziomu terenu,

b) geometrię dachu stromego, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 35°,

c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 25% do 40%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do po-

wierzchni działki budowlanej – 5%;

5) teren U5:

- a) zachowanie istniejącej zabudowy,
- b) dla istniejących budynków objętych ochroną konserwatorską:
  - zastosowanie zapisów, o których mowa w §6 ust. 2 pkt 1÷4,
  - zakaz przekształceń formy architektonicznej budynków, w tym zmiany wysokości i kąta nachylenia połaci dachowych,
- c) w przypadku rozbiórki budynków, o których mowa w pkt 5 lit. b, budowa wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, z zastosowaniem:
  - wysokości budynków do 14,0 m od poziomu terenu – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna, z dachem stromym,
  - geometrii dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 35°,
- d) możliwość sytuowania budynku przy granicy działki budowlanej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- e) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 70% do 73%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;

6) teren U6, zabudowany budynkiem:

- a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską, zastosowanie zapisów, o których mowa w §6 ust. 2 pkt 1÷4,
- b) w przypadku rozbiórki budynku, o którym mowa w lit. a, budowa z zastosowaniem:
  - wysokości budynku do 14,0 m od poziomu terenu – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym,
  - geometrii dachu stromego, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 35°,
- c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 25% do 35%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%.

**§10.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 3, ustala się:

- 1) sytuowanie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

- 2) wysokość budynku do 14,0 m od poziomu terenu – III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 3) geometrię dachu stromego, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 35°;
- 4) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 25% do 35%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%.

**§11.** Dla terenu drogi dojazdowej KD-D, o której mowa w §3 ust. 1 pkt 5, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zachowanie istniejących elementów budynków: okapów, wykuszy, zadaszeń, schodów, rynien, partii wejściowych do budynków, itp. – dla istniejących budynków zlokalizowanych na terenach UA, U4, U5, U6, przy liniach rozgraniczających pas drogowy drogi dojazdowej KD-D.

**§12.** Dla terenu dróg wewnętrznych i parkingów KDWP, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 6, ustala się:

- 1) sytuowanie dróg, miejsc parkingowych i zieleni;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) możliwość sytuowania obiektów małej architektury, w tym obiektów służących utrzymaniu porządku oraz budowlom infrastruktury technicznej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%.

**§13.1.** Ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowy usługowej (U1, U2, U3, U4, U5 i U6), w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;
- 3) zabudowy usług administracji (UA), w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) zabudowy usług edukacji (UE), w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.



## Rozdział 3

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

§14.1. Komunikacja drogowa na obszarze objętym planem, obejmuje teren publicznej drogi dojazdowej KD-D, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 5.

2. Droga KD-D, powiązana jest z przyległym układem komunikacyjnym – Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka (teren ulic poza planem).

3. Dla realizacji drogi publicznej mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§15. Infrastruktura techniczna na obszarze objętym planem, obejmuje istniejące systemy: wodociągowy, kanalizacji ścieków komunalnych, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczny, ciepłowniczy i telekomunikacyjny, powiązane z systemami zewnętrznymi, zlokalizowanymi w ulicach: Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka.

§16.1. Na obszarze planu ustala się zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenia w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenia ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji ściekowej;
- 3) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – poprzez zastosowanie systemów:
  - a) zbiorowych – do sieci kanalizacji deszczowej,
  - 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.

2. Istniejące oraz projektowane uzbrojenie techniczne na obszarze planu i w pasach ulic przyległych, zapewnia obsługę wyznaczonych w planie terenów pod zabudowę.

3. Na obszarze objętym planem, ustala się możliwość realizacji budowli infrastruktury technicznej, niewymienionych w uchwale.

4. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1 i 2 musi spełniać wymagania, określone w przepisach odrębnych.

5. Zadania własne z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, określa załącznik nr 3 do uchwały.

#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

§17. 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.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

§19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

WICEPRZEMODNICZĄCY  
Rady Miasta Piły  
Paweł Jarczak

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY  
NR XXX/448/17  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 31 STYCZNIA 2017 R.

**Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka, 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 2016r. poz. 778, zmiana: Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka, 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 Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka, znajduje się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły na obszarze strefy terenów zurbanizowanych. Wyznaczone przeznaczenia w studium, na obszarze objętym planem, to wielofunkcyjne tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej (w-mu), które obejmują m.in. drogi, parkingi, zieleni urządzonej, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi, w tym edukacji, administracji, handlu, z wyłączeniem usług wytwórczych oraz znacząco oddziałujących na środowisko.

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.

WICEPRZESIEDLĄCY  
Rady Miasta Piły

Paweł Jarczak

ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY  
NR XXX/448/17  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 31 STYCZNIA 2017 R.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka, 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 2016r. poz. 778, zmiana: Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej dla obszaru objętego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka, dotyczą realizacji odcinka o długości ok. 240 m, publicznej drogi dojazdowej (KD-D) wraz z kanalizacją deszczową.

§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.

WICEPRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Piły

*Paweł Jarczak*

ZAŁĄCZNIK NR 4  
DO UCHWAŁY  
NR XXX/448/17  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 31 STYCZNIA 2017 R.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, zmiana: Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. W związku z tym, że nie złożono uwag w trybie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

WICEPRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Piły  
*Paweł Jarczak*



**Uzasadnienie**  
do UCHWAŁY Nr ...XXX|448|17...

**RADY MIASTA PIŁY**

**z dnia 31 stycznia 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły  
w rejonie Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka**

Rada Miasta Piły na wniosek Prezydenta Miasta, podjęła uchwałę Nr XII/240/15 z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka.

Przedstawiona uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka, nie narusza zasad kształtowania polityki przestrzennej, przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – uchwała Nr VI/75/15/ Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r. W studium tereny objęte planem znajdują się w strefie zurbanizowanej TZ-3 i stanowią wielofunkcyjne tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej (oznaczenie – w-mu).

Na obszarze objętym przystąpieniem do planu obowiązują ustalenia uchwały Nr XLII/403/01 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28 sierpnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Piła – rejon ulic: al. Powstańców Wlkp. – Kossaka – Głuchowska.

Uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka podjęto na podstawie dokonanej oceny aktualności planów - uchwała Nr VII/91/15 Rady Miasta Piły z dnia 28 kwietnia 2015 r., zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy oraz analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu, uwzględniającej pozytywne rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Piły w sprawie wniosków złożonych o zmianę obowiązującej uchwały. Powyższa uchwała swym zasięgiem obejmuje tereny wniosków wraz z terenami przyległymi.

Ustalając przeznaczenie terenów projekt planu uwzględnił analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne oraz istniejące zainwestowanie i użytkowanie terenów.

Procedura formalno-prawna planu została przeprowadzona w trybie art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

### Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W planie celem spełnienia ww. wymagań określono: przeznaczenia terenów, linie zabudowy, wskaźniki zabudowy oraz wyznaczono powierzchnie biologicznie czynne. Wskazano budynki wymagające ochrony konserwatorskiej.

### Walory architektoniczno – krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe określono ustalając warunki zagospodarowania terenów odnoszące się do formy architektonicznej zabudowy, w tym zachowanie zabudowy historycznej kształtującej pierzeje ulic oraz tworzącej zamkniętą strukturę przestrzenną. W objętym planem kwartale zabudowy przy rozwidleniu Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka znajduje się budynek byłego kasyna wojskowego wpisany do rejestru zabytków oraz budynki zabytkowe objęte ewidencją usytuowane, wzdłuż Al. Powstańców Wlkp i ul. Kossaka.

### Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarki wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Obszar opracowania położony jest poza systemami powiązań przyrodniczych miasta i nie jest objęty formami ochrony prawnej w rozumieniu ustawy „O ochronie przyrody”. Wśród terenów objętych planem nie ma terenów wymagających wyłączenia z produkcji rolnej i leśnej.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez postępowanie zgodne z przepisami służącymi ochronie środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego przez:

- 1) uwzględnienie wymagań ochrony akustycznej;
- 2) ustalenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnych i wskaźników zabudowy;
- 3) techniczne uzbrojenie terenów z dopuszczeniem zastosowania retencji i infiltracji do gruntu oraz zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z nakazem stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjności.

### Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem występują budynki objęte ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków i ewidencji zabytków, brak jest natomiast zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – zgodnie z gminną ewidencją zabytków.

Plan miejscowy:

- 1) uwzględnia ochronę obiektów wpisanych do rejestru (budynek nr 63 przy Al. Powstańców Wlkp.) i ewidencji zabytków (budynki nr 81 i nr 83 przy Al. Powstańców Wlkp., budynki nr 8 nr 10 przy ul. Kossaka); dla ochrony których wymagane

- jest postępowanie, zgodne z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) ze względu na brak stanowisk archeologicznych i dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w tym zakresie.

#### Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych.

Plan miejscowy uwzględnia powyższe wymagania poprzez ustalenia:

- 1) linii zabudowy od strony terenów komunikacji;
- 2) z zakresu zaopatrzenia w ciepło z sieci zdalaczynnych lub indywidualnych źródeł ciepła z nakazem stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi (§16 ust. 1 pkt 4 lit. a, b);
- 3) dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami o środowisku (§3 ust. 2 pkt 4);
- 4) wymogu wyznaczania ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w katę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi (§13 ust. 2).

#### Walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne przestrzeni, wynikające z ustaleń projektu planu:

- 1) dogodne położenie terenów z usytuowaniem przy głównym szlaku komunikacji kołowej Al. Powstańców Wielkopolskich oraz drogi dojazdowej ul. Kossaka, nie zwiększa kosztów związanych z transportem – drogi poza obszarem opracowania;
- 2) położenie w obszarze wykształconej struktury przestrzennej o funkcji usługowej;
- 3) tereny wyposażone w istniejące systemy infrastruktury technicznej (tereny z dostępem do istniejących systemów: wodociągowego i kanalizacji sanitarnej);
- 4) tereny posiadają dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej.

#### Prawo własności.

Proponowany zakres zmian w miejscowym planie nie ingeruje w prawo własności.

Proponowane rozgraniczenia terenów przebiegają zgodnie z istniejącymi podziałami działek.

#### Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W planie uwzględniono poprzez przyjęcie wniosku i uzyskanie uzgodnień projektu planu przez właściwe organy wojskowe.

#### Potrzeby interesu publicznego.

Wyznaczenie na obszarze objętym planem terenu komunikacji – teren drogi dojazdowej (KD-D), uwzględnia interes publiczny, zabezpieczając teren dla przemieszczania się pojazdów samochodowych, pieszych i rowerzystów, w tym dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i sieci szerokopasmowych. Wyznaczony parking KDWP zabezpiecza miejsca do parkowania pojazdów.

Realizacja drogi dojazdowej (KD-D) zapewni prawidłowe skomunikowanie całego obszaru planu, zapewniając ciągłość komunikacyjną w powiązaniu z Al. Powstańców



Wlkp i ul. Kossaka, znajdującymi się poza obszarem planu.

Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które stanowią zadania własne gminy, dotyczą realizacji drogi dojazdowej wraz z siecią kanalizacji deszczowej, co zawarte zostało w rozstrzygnięciu będącym załącznikiem nr 3 do uchwały, zgodnie z wymogami art. 20 ust. 1 ustawy. Powyższe zadania dotyczą terenu gminnego, a jego finansowanie będzie zgodne z wieloletnimi planami rozwoju i modernizacji sieci infrastruktury technicznej oraz budowy dróg.

Dla przebiegu sieci szerokopasmowych zabezpieczono teren z wykorzystaniem wyznaczonego pasa drogowego KD-D.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Przy opracowaniu planu Prezydent Miasta spełnił wymogi formalne, zapewniając udział społeczeństwa w postępowaniu zawiadamiając dnia 9 listopada 2015 r. poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły, na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej oraz ogłoszenie w prasie miejscowej, o przystąpieniu do sporządzenia planu i wyznaczył termin składania wniosków. Mając na uwadze interes publiczny i prywatny, Prezydent rozpatrzył wnioski, następnie sporządził projekt planu i zawiadomił poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej i ogłoszenie w prasie miejscowej, o wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyznaczając termin składania uwag oraz dyskusji publicznej. Wobec braku uwag do wyłożonego projektu planu Prezydent Miasta przedłożył plan Radzie, celem zakończenia procedury formalnej, polegającej na uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka.

Proponowane rozwiązania przestrzenne zawarte w projekcie planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r.

Zachowanie jawności przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt planu sporządzono przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i umożliwieniu pełnego dostępu do dokumentacji planistycznej, poprzez zastosowanie się do wymogów formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również do art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia ludno-

ści.

Miasto posiada ujęcia wody, wraz ze stacjami uzdatniania, które zapewniają odpowiednią ilość i jakość wody na potrzeby ludności w tym działalności usługowej poprzez istniejące systemy wodociągowe na obszarze miasta, w tym na terenie planu.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłoszone w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Prezydent Miasta rozpatrzył wnioski złożone o sporządzenie planu – przyjęte rozstrzygnięciem.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka w terminie przewidzianym w trybie do:

- 1) składania wniosków – nie wpłynęły wnioski,
- 2) składania uwag – nie złożono uwag do projektu planu.

Wpłynął jeden wniosek poza trybem formalnym, który nie został uwzględniony. Wniosek dotyczył wprowadzenia zapisu umożliwiającego realizację hali sportowej o konstrukcji powłokowo-namietowej i dowolnej geometrii dachu.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności poprzez:

- 1) ustalenia przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu istniejącego zagospodarowania, użytkowania i położenia terenów - obszar planu zawiera się w wykształconej strukturze przestrzennej, opartej o istniejący system komunikacyjny – ul. Kossaka i Al. Powstańców Wielkopolskich z wyznaczoną na obszarze planu publiczną drogą dojazdową, zapewniającą powiązanie Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka;
- 2) brak lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, wyznaczona zabudowa usługowa, stanowi uzupełnienie i kontynuację istniejącego zagospodarowania terenów sąsiednich;
- 3) zapewnienie powiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wyznaczenie terenu publicznej drogi dojazdowej;
- 4) uwzględnienie położenia obszaru objętego planem, umożliwiające wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

### **Wpływ na finanse publiczne.**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określiła potencjalne wielkości kwot, jakie mogą wynikać z tytułu uchwalenia planu oraz przedstawia ewentualne dochody i wydatki gminy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Al. Po-

wstańców Wielkopolskich, i ul. Kossaka rodzi skutki finansowe dla budżetu miasta w postaci dochodów i wydatków. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3, wskazuje inwestycje (realizacja drogi dojazdowej wraz z kanalizacją deszczową), które mają bezpośredni wpływ na wydatki gminy. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Kossaka przewiduje wpływy do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości i sprzedaży gruntów gminnych, natomiast wydatki dotyczą budowy drogi (KD-D) i kanalizacji deszczowej. Wieloletnia prognoza finansowa w 10 letnim przedziale czasowym przewiduje bilans ujemny dla budżetu gminy.

**z up. PREZYDENTA MIASTA**

  
**Beata Dudzińska**  
Zastępca Prezydenta