

**UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 31 października 2017 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulic Bydgoskiej i Robotniczej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bydgoskiej i Robotniczej, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są: od zachodu pas drogowy ulicy Robotniczej i granica działki o nr ewid. 89, od północy pas drogowy ulicy Bydgoskiej i granica działki o nr ewid. 86/1, od wschodu rozgraniczenie ulicy Lutyckiej i działek o nr ewid. 92/1, 92/2, od południa tereny zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej oraz rozgraniczenia działek o nr ewid. 28/21, 28/22, 126/9 i ulicy Sobieskiego, oznaczone graficznie na rysunku planu w skali 1 : 1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

§2. 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) dobra kultury współczesnej.

§3.1. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

2. Na obszarze objętym planem określa się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, stanowiącego rezerwę dla przebudowy, modernizacji ulicy Bydgoskiej, oznaczonego graficznie na rysunku KD-G2.

§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) budynek objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 8) kierunki obsługi komunikacyjnej;
- 9) pas infrastruktury technicznej;
- 10) teren, dla którego wyznaczono tymczasowe zasady zagospodarowania;
- 11) tereny z dodatkowymi warunkami zabudowy;
- 12) działki z dodatkowymi warunkami zabudowy.

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:

- 1) dla terenów MN2, MN4, MN6, MN7, MN9, MNu2 i MNu5 – okapy, wykusze i ryzality, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku, itp. elementy oraz docieplenie budynku;
- 2) dla terenów MN1, MN3, MN5, MN8, MN10, MNu1, MNu4 i MNu6 – okapy, ryzality i docieplenie budynku.

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. Oznaczone na rysunku kierunki obsługi komunikacyjnej, o których mowa w ust. 1 pkt 8, określają ustaloną dla działki budowlanej zasadę dostępu komunikacyjnego do drogi publicznej.

§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 zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 4) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczenie na rysunku – K;
- 5) tereny komunikacji obejmujące:
 - a) tereny publicznej drogi głównej, oznaczenie na rysunku – KD-G,
 - b) teren publicznej drogi lokalnej, oznaczenie na rysunku – KD-L,
 - c) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D,
 - d) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW,
 - e) teren drogi pieszo-rowerowej, oznaczenie na rysunku – KDWx.

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. 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.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego

§8. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) uzbrojenie terenu w sieci infrastruktury technicznej;
- 2) selektywny system gospodarki odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) postępowanie zgodne z przepisami służącymi ochronie środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego;
- 4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 5) kształtowanie terenów zieleni poprzez wyznaczenie terenu zieleni urządzonej a także ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 6) kształtowanie krajobrazu, poprzez ustalenie warunków zabudowy i kształtowanie nowej zabudowy, z uwzględnieniem formy i skali oraz linii zabudowy istniejących obiektów.

§9.1. Na podstawie niniejszej uchwały, formą ochrony zabytków obejmuje się budynek usytuowany przy ul. Robotniczej, dom nr 2 (teren MNu1), dla którego ustala się:

- 1) nakaz zachowania gabarytów i wysokości budynku;
- 2) nakaz zachowania formy dachu i pokrycia dachówką ceramiczną w kolorze brązowym;
- 3) nakaz zachowania wykrojów historycznych otworów okiennych i drzwiowych oraz krzyżowych podziałów stolarek okiennych;
- 4) nakaz zachowania historycznych pokryć elewacji i detalu architektonicznego.

2. Dla wymienionego w ust. 1 budynku, mają zastosowanie przepisy z zakresu ochrony zabytków oraz Prawa budowlanego.

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

1) tereny MN1, MN3, MN6, dla których ustala się:

a) sytuowanie na każdej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego, wzdłuż obowiązujących linii zabudowy, wg rysunku, z zastrzeżeniem ustępu 2, z zastosowaniem:

- wysokości do 8,0 m – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem I kondygnacji nadziemnej z dachem stromym dla części budynku, zlokalizowanej od strony ogrodu,
- dachu dwuspadowego symetrycznego, o kącie nachylenia połaci 45° , z tolerancją $\pm 3^\circ$, z wyłączeniem budynku mieszkalnego na terenie MN6, dla którego ustala się kąt nachylenia połaci od 30° do 45° ,
- kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłym do osi ulicy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- zachowanie kierunku kalenicy i formy dachu dwuspadowego na długości nie mniejszej niż 50%, na pozostałej długości możliwość zmiany formy dachu i kierunku kalenicy z zastosowaniem elewacji szczytowej w poddaszu,
- możliwości realizacji w dachu okien połaciowych i lukarn na długości stanowiącej maksymalnie 40% długości połaci dachu,
- szerokości elewacji szczytowej w obowiązującej linii zabudowy, równej 7,5 m, z tolerancją $\pm 0,5$ m, z wyłączeniem budynku mieszkalnego na terenie MN6,
- pokrycia dachu dachówką w kolorze brązowym,

b) sytuowanie na każdej działce budowlanej maksymalnie dwóch budynków gospodarczo-garażowych (dla działek zabudowanych więcej niż dwoma budynkami gospodarczo-garażowymi zakaz sytuowania nowych o tej funkcji), z zastosowaniem:

- wysokości nieprzekraczającej 6,0 m, I kondygnacja nadziemna,
- dachu stromego (minimum dwuspadowego), o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20° dla nowych budynków,
- zachowanie geometrii dachu dla istniejących budynków, z możliwością zmiany na dach stromy o nachyleniu jak wyżej,

c) 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 terenu MN1 – 10%, z wyłączeniem działki budowlanej oznaczonej symbolem „b1”, dla której ustala się 12%,
- dla terenów MN3, MN6 – 10%,

d) maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy budynków (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- dla terenu MN1 – 35%, z wyłączeniem działki budowlanej oznaczonej, na rysunku symbolem „b1”, dla której ustala się 45%,
- dla terenów MN3, MN6 – 35%,
- e) powierzchnię biologicznie czynną:
 - dla terenu MN1, nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem działki budowlanej oznaczonej, na rysunku symbolem „b1”, dla której ustala się nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów MN3, MN6 nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) w pasie infrastruktury technicznej zachowanie i sytuowanie sieci i budowli infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym,
- g) dostęp komunikacyjny:
 - do terenów MN1 i MN6 z publicznej drogi dojazdowej KD-D1 (ul. Robotnicza),
 - do terenu MN3 z publicznej drogi lokalnej KD-L (ul. Lutycka) lub z publicznej drogi dojazdowej KD-D2 (ul. Pracownicza), zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 2) tereny MN2, MN11, dla których ustala się:
 - a) sytuowanie na każdej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinne i nie więcej niż dwóch budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) wysokość:
 - budynków mieszkalnych do 9,0 m, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym, z wyłączeniem istniejącego budynku na działce oznaczonej na rysunku symbolem „b2” (teren MN2), dla którego ustala się możliwość przebudowy i rozbudowy oraz maksymalną wysokość do 10,0 m,
 - budynków gospodarczo-garażowych – do 6,0 m, I kondygnacja nadziemna,
 - c) formę dachów:
 - dla budynków mieszkalnych – strome (minimum dwuspadowe), o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30° i kierunku głównej kalenicy dachu, wg rysunku,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych – strome (minimum dwuspadowe), o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°,
 - d) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, o ile zostały wyznaczone na rysunku,
 - e) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, o których mowa w §10 ust. 1 pkt 1c i 1d, nie mniejszą niż 10% do maksymalnie 35%,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) w pasie infrastruktury technicznej zachowanie i sytuowanie sieci i budowli infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym,

h) dostęp komunikacyjny:

- do terenu MN2 z publicznej drogi dojazdowej KD-D2 (ul. Pracownicza),
- do terenu MN11 z publicznej drogi dojazdowej KD-D1 (ul. Robotnicza) poprzez wyznaczoną drogę wewnętrzną KDW, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;

3) teren MN4, dla którego ustala się:

- a) sytuowanie na każdej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, z zastrzeżeniem ustępu 2, i nie więcej niż dwóch budynków gospodarczo-garażowych,
- b) wysokość budynków mieszkalnych do 8,0 m, II kondygnacje nadziemne, dach płaski,
- c) wysokość budynków gospodarczo-garażowych nieprzekraczającą 6,0 m, I kondygnacja nadziemna, dach płaski,
- d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, o których mowa w §10 ust. 1 pkt 1c i 1d, nie mniejszą niż 10% do maksymalnie 40%,
- e) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- f) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi dojazdowej – ul. Sobieskiego (poza planem);

4) teren MN5, dla którego ustala się:

- a) dla każdej działki możliwość wydzielenia drugiej działki budowlanej; minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 475 m²,
- b) sytuowanie na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, o ile została wyznaczona na rysunku, z zastosowaniem:
 - wysokości 8,5 m, z tolerancją $\pm 0,5$ m, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - dachu stromego symetrycznego, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, pokrytego dachówką ceramiczną w kolorze brązowym i kierunku głównej kalenicy dachu, wg rysunku,
- c) sytuowanie na każdej działce budowlanej maksymalnie dwóch budynków gospodarczo-garażowych (dla działek zabudowanych więcej niż dwoma budynkami gospodarczo-garażowymi zakaz sytuowania nowych o tej funkcji), z zastosowaniem:
 - wysokości nieprzekraczającej 6,0 m, I kondygnacja nadziemna,
 - dachu stromego (minimum dwuspadowego), o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20° dla nowych budynków,
 - zachowanie geometrii dachu dla istniejących budynków, z możliwością zmiany na dach stromy, o nachyleniu jak wyżej,
- d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, o których mowa w §10 ust. 1 pkt 1c i 1d :

- od 10% do 40% w przypadku podziału działki,
 - od 8% do 30% w przypadku gdy nie nastąpi podział działki,
- e) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż:
- 25% powierzchni działki budowlanej w przypadku podziału działki,
 - 45% powierzchni działki budowlanej w przypadku gdy nie nastąpi podział działki,
- f) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi – ul. Sobieskiego (poza planem); w przypadku podziału działki, ustala się dojazd do działki usytuowanej od strony ul. Bydgoskiej, poprzez działkę usytuowaną od ul. Sobieskiego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 475 m²;
- 5) teren MN7, 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), z zastosowaniem:
- wysokości 8,5 m, z tolerancją $\pm 0,5$ m, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - dachu stromego symetrycznego, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, pokrytego dachówką ceramiczną w kolorze brązowym i kierunku głównej kalenicy dachu, wg rysunku,
 - poziomu posadowienia parteru budynku do 0,6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
- b) sytuowanie jednego budynku gospodarczo-garażowego, z zastosowaniem:
- wysokości nieprzekraczającej 6,0 m, I kondygnacja nadziemna,
 - dachu stromego (minimum dwuspadowego), o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20° dla nowych budynków,
 - zachowanie geometrii dachu dla istniejących budynków, z możliwością zmiany na dach stromy, o nachyleniu jak wyżej,
- c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, o których mowa w §10 ust. 1 pkt 1c i 1d, nie mniejszą niż 10% do maksymalnie 40%,
- d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi dojazdowej KD-D2 (ul. Pracownicza);
- 6) teren MN8, dla którego ustala się:
- a) sytuowanie na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, obowiązkowo przy granicy działki sąsiedniej, wg rysunku (zabudowa bliźniacza), oraz wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, z zastrzeżeniem ustępu 2, z zastosowaniem:
- wysokości głównej bryły budynku, kształtującej pierzeję ulicy 7,5 m, z tolerancją $\pm 0,5$ m, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

- dachu głównej bryły budynku, kształtującej pierzeję ulicy – dwuspadowego symetrycznego, o kącie nachylenia połaci dachowych 45° z tolerancją $\pm 3^\circ$, kierunku głównej kalenicy dachu równoległym do osi ulicy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, oraz możliwości realizacji w części frontowej dachu okien wyłącznie połaciowych,
 - dla części budynku, zlokalizowanej od strony ogrodu dopuszcza się zastosowanie wysokości I kondygnacji nadziemnej, nieprzekraczającej 8,0 m i dowolnej geometrii dachu,
 - pokrycia dachu dachówką w kolorze brązowym,
- b) sytuowanie na każdej działce budowlanej maksymalnie dwóch budynków gospodarczo-garażowych (dla działek zabudowanych więcej niż dwoma budynkami gospodarczo-garażowymi zakaz sytuowania nowych o tej funkcji), z zastosowaniem:
- wysokości nieprzekraczającej 6,0 m, I kondygnacja nadziemna,
 - dowolnej geometrii dachu,
- c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, o których mowa w §10 ust. 1 pkt 1c i 1d nie mniejszą niż 15% do maksymalnie 45%,
- d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi lokalnej KD-L (ul. Lutycka);
- 7) teren MN9, 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), z zastosowaniem:
- wysokości budynków do 8,0 m, II kondygnacje nadziemne,
 - dachu płaskiego,
- b) sytuowanie na każdej działce budowlanej jednego budynku gospodarczo-garażowego, z zastosowaniem:
- wysokości nieprzekraczającej 6,0 m, I kondygnacja nadziemna,
 - dachu płaskiego,
- c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, o których mowa w §10 ust. 1 pkt 1c i 1d, nie mniejszą niż 10% do maksymalnie 40%,
- d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi dojazdowej KD-D2 (ul. Pracownicza) i KD-D1 (ul. Robotnicza);
- 8) teren MN10, z wyodrębnieniem terenów oznaczonych na rysunku odpowiednio symbolem „a1” (działki budowlane z zabudową tworzącą pierzeję ul. Robotniczej) i symbolem „a2” (działki budowlane, wydzielone i nowe, usytuowane na zapleczu ww. zabudowy), dla którego ustala się:

a) dla terenu „a1”:

- warunki zabudowy jak dla terenu MN8 z wyłączeniem ustaleń zawartych w ust. 1 pkt 6, lit. c ÷ e,
- minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, o których mowa w §10 ust. 1 pkt 1c i 1d, nie mniejszą niż 5% do maksymalnie 25%, a w przypadku wydzielenia działek, o których mowa wyżej, nie mniejszą niż 10% do maksymalnie 40%,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej, a w przypadku wydzielenia działek, o których mowa wyżej, nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- dostęp komunikacyjny z publicznej drogi dojazdowej KD-D1 (ul. Robotnicza) a także drogi wewnętrznej KDW2, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,

b) dla terenu „a2”:

- warunki zabudowy jak dla terenu MN11 z wyłączeniem ustaleń zawartych w ust. 1 pkt 2g,
- dostęp komunikacyjny odpowiednio poprzez działkę usytuowaną od ul. Robotniczej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

c) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 460 m².

2. Dla działek budowlanych, na których istnieje drugi budynek mieszkalny, ustala się możliwość zachowania budynku, z zastosowaniem parametrów zabudowy odpowiednio jak dla budynków gospodarczo-garażowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek zapewnienia na terenie działki budowlanej niezbędnej ilości miejsc parkingowych – minimum jedno miejsce parkingowe na jedno mieszkanie, w tym w garażu.

§11.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNu, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 2, obejmują tereny MNu1 ÷ MNu6, dla których ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej maksymalnie: jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, z zastrzeżeniem ustępu 2, jednego budynku usługowego oraz nie więcej niż dwóch budynków gospodarczo-garażowych (dla działek zabudowanych więcej niż dwoma budynkami gospodarczo-garażowymi zakaz sytuowania nowych o tej funkcji);
- 2) obowiązkowe sytuowanie budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego wzdłuż obowiązującej linii zabudowy oraz przy granicy działki sąsiedniej (dla zabudowy bliźniaczej), jeśli oznaczono na rysunku;
- 3) dla budynków lub ich części usytuowanych przed wyznaczoną linią zabudowy, zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 4) dla istniejącego na terenie MNu1 budynku mieszkalnego objętego ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia §9 ust. 1 i 2;
- 5) wysokość głównej bryły budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego:

- a) dla terenów MNu1, MNu3, MNu4, MNu6 do 8,0 m, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla terenu MNu2 do 9,0 m, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym,
 - c) dla terenu MNu5 do 9,5 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne z dachem stromym;
- 6) wysokość głównej bryły budynku usługowego do 6,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym, z wyłączeniem budynku usługowego na terenie MNu3, dla którego ustala się wysokość do 8,0 m, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - 7) wysokość budynku gospodarczo-garażowego do 6,0 m, I kondygnacja nadziemna;
 - 8) dach głównej bryły budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, na terenach MNu1, MNu3, MNu4, MNu6 oraz budynku usługowego na terenie MNu3:
 - a) dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych 45° , z tolerancją $\pm 3^\circ$,
 - b) możliwość realizacji okien połaciowych i lukarn na długości stanowiącej maksymalnie 40% długości połaci dachu,
 - c) kierunek głównej kalenicy, o ile wyznaczono, wg rysunku,
 - d) zachowanie kierunku kalenicy i formy dachu dwuspadowego na długości nie mniejszej niż 50 %, na pozostałej możliwość zmiany formy dachu i kierunku kalenicy z zastosowaniem elewacji szczytowej w poddaszu;
 - 9) dach budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego na terenach MNu2 i MNu5 stromy (minimum dwuspadowy), o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30° i kierunku głównej kalenicy dachu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
 - 10) dach budynku usługowego, z zastrzeżeniem pkt 8, i budynku gospodarczo-garażowego – stromy (minimum dwuspadowy), o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20° ;
 - 11) dach budynku gospodarczo-garażowego – stromy (minimum dwuspadowy), o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20° , dla nowych budynków; zachowanie geometrii dachu dla istniejących budynków, z możliwością zmiany na dach stromy o kącie nachylenia jak wyżej;
 - 12) na terenach MNu4 i MNu6 dla części budynku mieszkalno-usługowego, zlokalizowanej od strony ogrodu dopuszcza się zastosowanie wysokości I kondygnacji nadziemnej, nieprzekraczającej 8,0 m i dowolnej geometrii dachu;
 - 13) pokrycie dachów dachówką w kolorze brązowym;
 - 14) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, o której mowa w §10 ust.1 pkt 1c i 1d:
 - a) dla terenów MNu1, MNu2, MNu5 nie mniejszą niż 10% do maksymalnie 40%,
 - b) dla terenów MNu3 i MNu4 nie mniejszą niż 10% do maksymalnie 45%,

- c) dla terenu MNu6 od 5% do 30% w przypadku jednej działki budowlanej na wyznaczonym terenie i od 10% do 45% w przypadku podziału terenu na dwie działki budowlane;
- 15) powierzchnię biologicznie czynną:
- a) dla terenów MNu1, MNu2 i MNu5 nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów MNu3, MNu4 nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) dla terenu MN6 nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej, w przypadku jednej działki budowlanej na wyznaczonym terenie i nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej, w przypadku podziału terenu na dwie działki budowlane;
- 16) w pasie infrastruktury technicznej zachowanie i sytuowanie sieci i budowli infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym;
- 17) dostęp komunikacyjny:
- a) do terenu MNu1 z publicznej drogi dojazdowej KD-D1 (ul. Robotnicza) i z publicznej drogi dojazdowej KD-D2 (ul. Pracownicza), zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - b) do terenów MNu2 i MNu5 z publicznej drogi dojazdowej KD-D2 (ul. Pracownicza),
 - c) do terenu MNu3, z publicznej drogi dojazdowej KD-D2 (ul. Pracownicza), zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - d) do terenu MNu4 z publicznej drogi lokalnej KD-L (ul. Lutycka) i z publicznej drogi dojazdowej – ul. Sobieskiego (poza planem),
 - e) do terenu MNu6 z publicznej drogi lokalnej KD-L (ul. Lutycka).

2. Dla działek budowlanych, na których istnieje drugi budynek mieszkalny, ustala się możliwość zachowania budynku, z zastosowaniem parametrów zabudowy jak dla budynków gospodarczo-garażowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych – minimum 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie, w tym w garażu, oraz minimum jedno miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

§12. Dla terenu zieleni urządzonej ZP, o którym mowa w §5 ust. 1 pkt 3, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) zachowanie istniejącego zadrzewienia i kształtowanie różnych form zieleni;
- 3) możliwość realizacji: przejść pieszych, obiektów małej architektury, placu zabaw, budowli sportowych, rekreacyjnych i infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych;

- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60% powierzchni działki budowlanej.

§13. Dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacji – K, o którym mowa w §5 ust. 1 pkt 4, stanowiącego element ogólnomiejskiego systemu infrastruktury technicznej, ustala się możliwość budowy, rozbudowy i modernizacji obiektów i urządzeń związanych z funkcją terenu.

§14.1. Teren publicznej drogi głównej, KD-G2, o którym mowa w §3 ust.2, stanowi rezerwę dla przebudowy, modernizacji ulicy Bydgoskiej (KD-G1).

2. Do roku 2032 teren, o którym mowa w ustępie 1, może stanowić integralną część terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNu1, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 1 jako tymczasowe zasady zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§15. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, obejmuje:

- 1) tereny publicznej drogi głównej – ul. Bydgoska, oznaczenie na rysunku – KD-G1 i KD-G2;
- 2) teren publicznej drogi lokalnej – ul. Lutycka, oznaczenie na rysunku – KD-L;
- 3) tereny publicznych dróg dojazdowych – ulice: Robotnicza, oznaczenie na rysunku KD-D1 i Pracownicza, oznaczenie na rysunku KD-D2;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 5) teren drogi pieszo-rowerowej, oznaczenie na rysunku KDWx.

§16.1. Zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem zapewnia ul. Bydgoska i ul. Lutycka.

2. Obsługę wewnętrzną terenów określonych w planie umożliwia publiczna droga lokalna KD-L (ul. Lutycka – w dużej części przebiegu poza planem) oraz układ publicznych dróg dojazdowych KD-D1 (ul. Robotnicza) i KD-D2 (ul. Pracownicza) a także wyznaczona droga wewnętrzna KDW oraz teren drogi pieszo-rowerowej KDWx. Obsługę wewnętrzną działek uzupełnia znajdująca się poza planem ul. Sobieskiego.

§17.1. Dla terenów dróg publicznych, mają zastosowanie przepisy o drogach publicznych.

2. Dla terenu drogi wewnętrznej KDW ustala się:

- 1) realizację dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych, dojazdów pieszych i dojazdów do wyznaczonych terenów;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Realizacja miejsc parkingowych, dla wyznaczonych w planie terenów MN1÷ MN11 i MNu1÷ MNu6 zgodnie z ustaleniami, określonymi w §10 ust. 3 i §11 ust. 2. W zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§18. Układ drogowy na obszarze objętym planem wymaga rozbudowy, polegającej na budowie drogi dojazdowej KD-D2 (ul. Pracownicza), drogi wewnętrznej KDW oraz drogi pieszo-rowerowej KDWx.

§19.1. Na obszarze planu istnieją sieci wodociągowe, kanalizacji ścieków komunalnych i kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczne, gazociągu i telekomunikacyjne, (brak sieci ciepłowniczych), które są zlokalizowane w pasach drogowych ulic: Bydgoskiej, Robotniczej, Pracowniczej oraz w pasie infrastruktury technicznej pomiędzy ulicami Pracowniczą i Robotniczą, a także w części pasa drogowego ul. Lutyckiej (KD-L). Powyższe sieci powiązane są z miejskimi systemami zewnętrznymi sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem planu.

2. Dla obszaru objętego planem 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 kanalizacyjnej;
- 3) odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, w razie braku możliwości przyłączenia do sieci miejskiej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych, wg przepisów odrębnych;
- 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 zdalczynnych 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. Na obszarze objętym planem ustala się możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie wymienionych w uchwale.

4. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1 – 3 musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

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

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§20. 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.

§21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

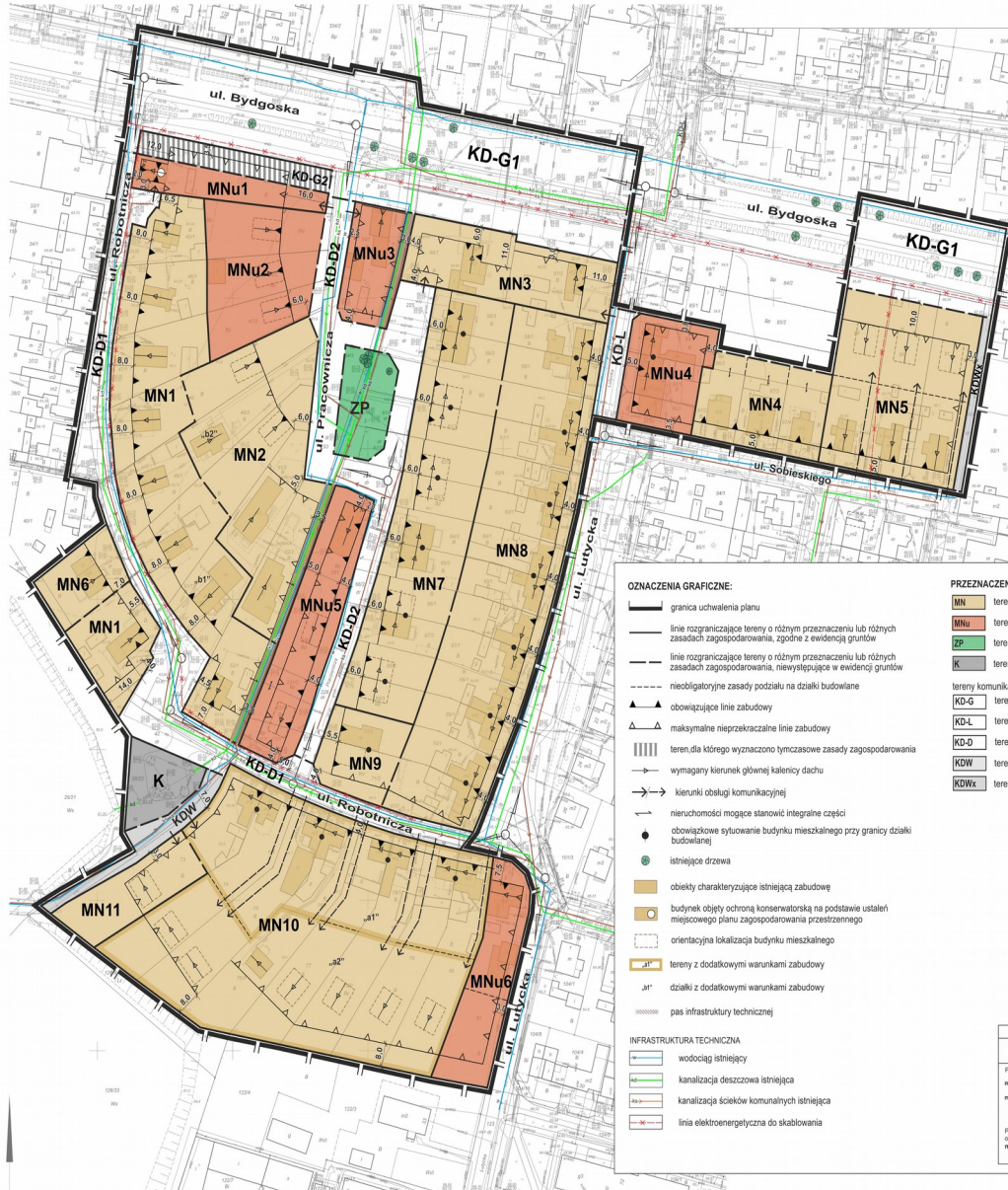
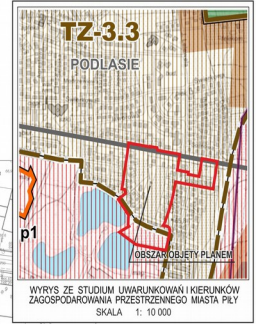
§22. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY w rejonie ulic Bydgoskiej i Robotniczej

skala 1: 1000



Rysunek planu **PROJEKT**



ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO
poz.
Z DNIA

- OZNACZENIA GRAFICZNE:**
- granica uchwalenia planu
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów
 - nieobligatoryjne zasady podziału na działki budowlane
 - obowiązujące linie zabudowy
 - ▲ maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
 - ||||| teren, dla którego wyznaczono tymczasowe zasady zagospodarowania
 - wymagany kierunek głównej kalenicy dachu
 - kierunki obsługi komunikacyjnej
 - nieruchomości mogące stanowić integralną część
 - obowiązkowe sytuowanie budynku mieszkalnego przy granicy działki budowlanej
 - istniejące drzewa
 - obiekty charakteryzujące istniejącą zabudowę
 - budynek objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 - orientacyjna lokalizacja budynku mieszkalnego
 - tereny z dodatkowymi warunkami zabudowy
 - działki z dodatkowymi warunkami zabudowy
 - pas infrastruktury technicznej
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- wodociąg istniejący
 - kanalizacja deszczowa istniejąca
 - kanalizacja ścieków komunalnych istniejąca
 - linia elektroenergetyczna do składowania

- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MNu — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
 - ZP — teren zieleni urządzonej
 - K — teren infrastruktury technicznej - kanalizacji
- tereny komunikacji:**
- KD-G — tereny publicznej drogi głównej
 - KD-L — teren publicznej drogi lokalnej
 - KD-D — tereny publicznych dróg dojazdowych
 - KDW — teren drogi wewnętrznej
 - KDWx — teren drogi pieszo-rowerowej

| | |
|---|-----------------------------|
| URZĄD MIASTA PIŁY - Pl. Śwawizgi 10 | |
| M I E J S K A P R A C O W N I A U R B A N I S T Y C Z N A | |
| D Y R E K T O R M I E J S K I E J P R A C O W N I U R B A N I S T Y C Z N E J | |
| mgr inż. arch. Beata Wójcicka | |
| Projektant planu | Zespół autorski |
| mgr inż. arch. Beata Wójcicka | mgr inż. Piotr Szretyński |
| | inżynieria komunikacyjna |
| | inż. Jolanta Ziobło-Mazac |
| | infrastruktura techniczna |
| | tech. Danuta Nowakowska |
| | dokumentacja planistyczna |
| Proponuje | Pracownicy terenowego planu |
| obowiązująca na obszarze | mgr Krystyna Szpyła |
| mgr Marzanna Szarembiłow | mgr Magdalena Kamińska |

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bydgoskiej i Robotniczej, 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 2017 r. poz. 1073) Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bydgoskiej i Robotniczej, 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.).

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

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bydgoskiej i Robotniczej, 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.

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bydgoskiej i Robotniczej, 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 2017 r. poz. 1073) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bydgoskiej i Robotniczej, dotyczą następujących inwestycji o podanych wartościach szacunkowych:

- 1) publiczna droga dojazdowa KD-D2 o długości ok. 320,0 m;
- 2) droga wewnętrzna KDW o długości ok. 80,0 m;
- 3) droga pieszo-rowerowa KDWx o długości ok. 60,0 m;

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

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bydgoskiej i Robotniczej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. W związku z uwzględnieniem uwagi złożonej w pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bydgoskiej i Robotniczej w drugim wyłożeniu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Uzasadnienie
do UCHWAŁY Nr
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 31 października 2017 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulic Bydgoskiej i Robotniczej.

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr XVIII/317/16 z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bydgoskiej i Robotniczej.

Przedstawiona uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bydgoskiej i Robotniczej jest zgodna z zasadą kształtowania polityki przestrzennej, przyjętej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r., w którym to studium tereny objęte planem znajdują się w strefie zurbanizowanej i należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. 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.

Przystąpienie do planu nastąpiło, po pozytywnym rozstrzygnięciu przez Prezydenta wniosku inwestora o zmianę przeznaczenia działek położonych w rejonie ul. Pracowniczej, ustalonego w obowiązującym planie (uchwała Nr VI/42/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 19 stycznia 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Piły - rejon ulic: Robotniczej – Lutyckiej), z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami.

Dokonując analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, stwierdzono konieczność weryfikacji zapisów obowiązującej uchwały, sporządzonej na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w celu dostosowania jej ustaleń do występujących warunków przestrzennych i aktualnie obowiązujących przepisów planistycznych, w związku z tym cały obszar obowiązywania tej uchwały objęto przystąpieniem. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, dokonanej w ocenie aktualności planów. Ocena aktualności planów – uchwała Nr XXIII/362/16 Rady Miasta Piły dnia 30 sierpnia 2016 r. wskazała uchwałę Nr VI/42/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 19 stycznia 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – rejon ulic: Robotniczej - Lutyckiej, jako uchwałę nieaktualną.

Ponadto Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Piły wnioskował o objęcie przystąpieniem również kwartału zabudowy zlokalizowanego pomiędzy ulicami: Bydgoską, Lutycką i Sobieskiego, w celu wprowadzenia zmiany zapisów obowiązującego planu miejscowego (uchwała Nr XXIII/252/2008 Rady Miasta Piły z dnia 27 maja 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Lutyckiej (Podlasie – Lisikierz), w zakresie: rozgraniczenia pasa drogowego ulicy Lutyckiej, przeznaczenia i linii zabudowy oraz zasady obsługi komunikacyjnej dla działek o nr ewid. 84/1, 84/2, 85/2 i 86/2.

W wyniku dokonanej analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu, uwzględniającej wynik oceny, pozytywne rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Piły, wniosek Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Piły oraz stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, podjęto w 2016 r. uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Obszar przystąpienia do sporządzenia planu, o powierzchni ok. 6,6 ha, obejmował istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową zlokalizowaną w kwartale ulic Bydgoskiej, Robotniczej, Lutyckiej oraz wzdłuż północnej pierzei ulicy Robotniczej i południowej pierzei ulicy Sobieskiego. Istniejący układ urbanistyczny stanowi część osiedla (historyczna nazwa Bergenhorst), które powstało w drugiej połowie lat 30-tych XX wieku. Zabudowę tworzą zespoły budynków jednorodzinnych wolnostojących ustawionych szczytem do linii ulicy i zespoły budynków jednorodzinnych bliźniaczych zwróconych frontem do linii ulicy. Z wyjątkiem jednego, na terenie planu, zachowały się wszystkie budynki mieszkalne z tamtego okresu. Niewielki fragment terenu stanowią jeszcze nie zainwestowane działki, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub mieszkaniowo-usługową oraz drogi i place publiczne, wydzielone wewnątrz kwartału, z części dawnych przydomowych ogrodów. Grunty stanowią własność prywatną z wyłączeniem działek o nr ewid. 78/2, 84/1, 84/2, 85/2, 86/2, 88/4 oraz ciągów komunikacyjnych, które należą do Gminy Piła.

Na obszarze objętym przystąpieniem, poza wymienionymi wyżej, obowiązują następujące uchwały:

- Nr XXVII/264/96 Rady Miejskiej w Pile z dnia 25 czerwca 1996 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Składowej-Wawelskiej;
- Nr LIV/557/02 Rady Miejskiej w Pile z dnia 27 sierpnia 2002 r. w sprawie zmiany do zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Składowej – Wawelskiej;
- Nr XXIV/227/2000 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28 marca 2000 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły i osiedla Podlasie I (zachodnie);
- Nr XIX/179/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 30 listopada 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego układu ulicznego miasta Piły;

- Nr XXIV/281/08 Rady Miasta Piły z dnia 24 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Jaworowej i Bydgoskiej;
- Nr V/42/11 Rady Miasta Piły z dnia 25 stycznia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Sobieskiego i Lutyckiej.

Podjęta uchwała w sprawie sporządzenia planu dotyczy zmiany warunków inwestowania – przeznaczenia terenów i wskaźników zabudowy, korekty rozgraniczeń terenów oraz wyznaczenia zasad obsługi komunikacyjnej.

Z granic uchwalenia planu wyłączono obszar o powierzchni ok. 0,48 ha, obejmujący nieruchomości oznaczone na mapie numerami ewidencyjnymi 84/1, 85/1, 84/2, 85/2, część działki o nr 86/2 i część działki o nr 30, które objęte są uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bydgoskiej i Robotniczej. Ww. nieruchomości zostaną objęte ustaleniami odrębnej uchwały w sprawie mpzp.

Ustalając przeznaczenie terenów w projekcie planu uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dla zachowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych określono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz parametry zabudowy, w szczególności wysokość budynków, formę dachów i intensywność zabudowy, wyznaczono powierzchnie biologicznie czynne i tereny zieleni. Warunki zabudowy i zagospodarowania ustalono z uwzględnieniem charakteru istniejącej historycznej zabudowy jednorodzinnej, z drugiej połowy lat 30-tych XX wieku.

Na obszarze projektu planu nie występują zewidencjonowane zabytki, ale na podstawie niniejszej uchwały, formą ochrony zabytków obejmuje się budynek usytuowany przy ul. Robotniczej – dom nr 2, z uwagi na zachowanie wszystkich cech historycznej architektury. Ponadto z dokumentów archiwalnych Miejskiej Pracowni Urbanistycznej wynika, że budynek ten w 2004 r. znajdował się w wykazie zabytków miasta Piły.

Obszar projektu planu położony jest poza systemami powiązań przyrodniczych miasta i nie jest objęty formami ochrony prawnej w rozumieniu ustawy „O ochronie przyrody”. Zgodnie z gminną ewidencją gruntów i budynków miasta Piły, wśród terenów objętych planem nie ma gruntów leśnych, wymagających wyłączenia z produkcji leśnej. Poprzez ustalenie kształtowania terenów zieleni, podanie wskaźników powierzchni biologicznie czynnych, wskaźników zabudowy, ochronę przed hałasem oraz dopuszczenie retencji i infiltracji do gruntu wód opadowych i roztopowych, uwzględniono wymagania z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, poprzez ustalenie standardów akustycznych, ustalenie linii zabudowy od terenów komunikacji, nakazu stosowania źródeł ciepła charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjności oraz wyznaczenie terenów zieleni. Dla potrzeb osób niepełnosprawnych, ustalono wymóg wyznaczenia ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Potrzeby obronności

i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez przyjęcie wniosków i uzyskanie uzgodnień projektu planu przez właściwe organy wojskowe.

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

Projekt planu, uwzględnia prawo własności, zachowując istniejącą zabudowę i dopuszczając nowe inwestycje będące uzupełnieniem istniejącej zabudowy, umożliwiając wykorzystanie nieruchomości prywatnych zgodnie z oczekiwaniami właścicieli.

Proponowany zakres zmian planu ingeruje w prawo własności, jedynie w zakresie odnoszącym się do terenów komunikacji, tj. wyznaczenia i poszerzenia pasów drogowych.

W projekcie planu zaplanowane zostały niezbędne inwestycje celu publicznego – ustalono warunki realizacji infrastruktury technicznej i drogowej (drogi i ciąg pieszo-rowerowy), obsługującej zabudowę istniejącą i planowaną a także wyznaczono ogólnodostępny teren zieleni urządzonej.

Mając na uwadze potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w projekcie planu uwzględniono przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określono zasady ich modernizacji, a także rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej. Obszar projektu planu, dzięki dostępowi do miejskiej sieci wodociągowej, zlokalizowanej w pasach drogowych ulic: Bydgoskiej, Robotniczej, Lutyckiej, Sobieskiego i Pracowniczej, spełnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla potrzeb ludności.

Obszar objęty projektem planu dotyczy terenów zurbanizowanych, należących do wykształconej struktury przestrzennej osiedla Podlasie. Dogodne położenie terenów planu, z usytuowaniem przy głównych szlakach komunikacji kołowej w zasięgu transportu publicznego miejskiego oraz usług podstawowych i ponadpodstawowych, nie zwiększa kosztów związanych z transportem. Zachowanie w ustaleniach projektu planu terenów komunikacyjnych, oraz wyznaczenie nowych dróg, uwzględnia interes publiczny, zabezpieczając tereny dla przemieszczania się pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych, w tym także dla lokalizacji sieci szerokopasmowych.

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 ulic Bydgoskiej i Robotniczej.

Z prognozy wynika, że 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 natomiast obciążeniem dla gminy będzie realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które stanowią zadania własne gminy. Inwestycje te, dotyczą rozbudowy wodociągu, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, budowy drogi dojazdowej, dróg wewnętrznych i ciągu pieszo-rowerowego a także urządzenia terenu zieleni, jako

ogólnodostępnej przestrzeni rekreacyjnej, co zawarte zostało w rozstrzygnięciu, będącym załącznikiem do uchwały, zgodnie z wymogami art. 20 ust. 1 ustawy. Powyższe zadania dotyczą terenów gminnych, a ich finansowanie będzie zgodne z wieloletnimi planami rozwoju i modernizacji sieci infrastruktury technicznej oraz budowy dróg. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bydgoskiej i Robotniczej wskazuje wielkości kwot, które potencjalnie będą wydatkowane przez gminę na realizację ustaleń powyższego planu.

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, nie wpłynęły indywidualne wnioski do projektu planu.

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia. Uwaga Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Pile została uwzględniona. 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.

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. 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 miasta 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.

W trybie wyłożenia do publicznego wglądu (od 30.03.2017 r. do 28.04.2017 r.) wpłynęła jedna uwaga do projektu planu, złożona przez właścicielkę działki nr 87/2, dotycząca sytuowania budynku gospodarczo-garażowego na części dz. o nr ewid. 86/2 o powierzchni 158 m² (aktualnie dzierżawionej przez składającą uwagę od Gminy Piła). Po przeanalizowaniu wniesionej uwagi Prezydent Miasta Piły w Rozstrzygnięciu z dnia 06.06.2017 r. uwzględnił uwagę w zakresie dotyczącym poszerzenia nieruchomości o nr ewid. 87/2 o część działki 86/2 o powierzchni 72 m² z możliwością budowy budynku gospodarczo-garażowego, natomiast nie uwzględnił uwagi w części dotyczącej pozostałego terenu działki 86/2 o powierzchni 86 m². Ponadto właściciele działek

o nr ewid. 89, 90 i 91 położonych przy ul. Sobieskiego złożyli wnioski (poza trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) dotyczące sposobu zagospodarowania należących do nich nieruchomości.

Projekt planu skorygowano i w związku z wprowadzonymi zmianami, dotyczącymi zabudowy terenu MN5, ponownie wyłożono do publicznego wglądu (od 14.08.2017 r. do 12.09.2017 r.) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i poddano go dyskusji publicznej.

W granicach, wyłożonego po raz drugi, projektu planu nie znalazły się nieruchomości oznaczone na mapie numerami ewidencyjnymi 84/1, 85/1, 84/2, 85/2, część działki o nr 86/2 i część działki o nr 30, które objęte są uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bydgoskiej i Robotniczej. Dla działek nr 84/1, 84/2, 85/2 i 86/2 zostały złożone wnioski o zmianę przeznaczenia i warunków zabudowy. Z uwagi na brak dostępu komunikacyjnego i toczące się postępowanie o nabycie przez Gminę Piła praw do nieruchomości o nr ewid. 85/1, wyznaczenie nowych zasad zagospodarowania na wnioskowanych nieruchomościach oraz dalsze procedowanie mpzp na obszarze wyznaczonym w uchwale o przystąpieniu, nastąpi po ostatecznym ustaleniu obsługi komunikacyjnej i uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości o nr ewid. 85/1.

W trybie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu. Wobec braku uwag, Prezydent Miasta przedłożył plan Radzie, celem zakończenia procedury formalnej, polegającej na uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

PREZYDENT MIASTA PIŁY

/-/ dr inż. Piotr Głowski