

## **UCHWAŁA Nr LIII/683/18**

### **RADY MIASTA PIŁY**

**z dnia 29 maja 2018 r.**

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Kusocińskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, zmiana: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

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

2. Granicami obszaru objętego planem jest teren ograniczony pasami drogowymi ulic: Kusocińskiego, Kossaka, częściowo pasem drogowym ul. Podchorążych, zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową wielorodzinną od strony południowo-wschodniej oraz linią rozgraniczającą ul. Bydgoską, oznaczonymi graficznie na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

§2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią osuwania 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.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

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

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku KD-G2 ustalono w §19 ust.2 sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

4. Na obszarze planu:

- 1) zgodnie z gminną ewidencją zabytków występuje strefa ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych;
- 2) znajduje się budynek nieobjęty formą ochrony konserwatorskiej na podstawie ustaleń planu, oznaczony na rysunku – teren KD-G2.

5. Obszar objęty planem znajduje się w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP125 (zbiornik międzymorenowy Wałcz-Piła).

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

- 1) teren usług sakralnych z plebanią, oznaczenie na rysunku – U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MWu;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MNu;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 6) tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – ZP/U;
- 7) teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej z mieszkaniem, oznaczenie na rysunku – ZP/Um;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 9) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczenie na rysunku – E;
- 10) teren wodociągów, oznaczenie na rysunku – W;
- 11) teren wód śródlądowych, oznaczenie na rysunku – WS;



- 12) tereny publicznej drogi głównej, oznaczenie na rysunku – KD-G;
- 13) tereny publicznych dróg zbiorczych, oznaczenie na rysunku – KD-Z;
- 14) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 16) teren garaży, oznaczenie na rysunku – KDWg.

2. 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 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) zasada kształtowania głównej bryły budynku i głównego kierunku kalenicy dachu;
- 6) zasada kształtowania zabudowy;
- 7) możliwość sytuowania budynków przy granicy działki budowlanej;
- 8) obowiązkowe sytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej;
- 9) budynek nieobjęty formą ochrony konserwatorskiej na podstawie ustaleń planu;
- 10) strefa ochrony konserwatorskiej przedziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych;
- 11) teren, dla którego wyznaczono tymczasowe zasady zagospodarowania.

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 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, dla istniejących budynków docieplenie budynku, itp. elementy.

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

5. Przez zasadę kształtowania zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 6, należy rozumieć sytuowanie budynku, zgodnie z oznaczonym na rysunku kierunkiem, wzdłuż

maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji budynku w odległości nie większej niż 3,0 m od wyznaczonej linii zabudowy.

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, wymagających przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłoszenia do właściwego organu lotniczego, wynikającego z przepisów Prawa lotniczego.

7. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się:

- 1) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 3) na terenach MNu i MN1 budynków garażowych i gospodarczych.

8. Zgodnie z przepisami o środowisku, dla terenów o których mowa w §3 ust.1, ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MWu):
  - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – dla terenów MWu3 i MWu7 z obowiązkowym sytuowaniem usług w parterze budynku w I kondygnacji nadziemnej,
  - b) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – dla terenów MWu1, MWu2, MWu4, MWu5, MWu6 i MWu8 z możliwością sytuowania usług w parterze budynku w I kondygnacji nadziemnej, o ile nie nastąpi realizacja usług na tych terenach; w przypadku realizacji usług w parterze budynku – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - c) jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – dla terenu MWu7, o ile nastąpi realizacja przedszkola;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNu) – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) na terenach zieleni urządzonej i zabudowy usługowej (ZP/U) oraz terenie zieleni urządzonej i zabudowy usługowej z mieszkaniem (ZP/Um):
  - a) dla terenów ZP/U1 i ZP/U2, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - b) dla terenu ZP/Um, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, o ile nastąpi realizacja lokalu mieszkalnego na tym terenie, wówczas jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) na terenach zieleni urządzonej ZP1, ZP2 – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;



- 7) na terenie usług sakralnych z plebanią U, o ile nastąpi realizacja lokalu lub lokali mieszkalnych w budynku plebanii na wyznaczonym terenie – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

## Rozdział 2

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

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

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 2) zbiorowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 3) postępowanie zgodne z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 5) kształtowanie terenów zieleni, poprzez ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 6) ochronę wyznaczonych terenów przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 7) ochronę wód podziemnych poprzez zakaz zanieczyszczania, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony wód;
- 8) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, z uwzględnieniem przepisów prawa miejscowego.

2. Na obszarze objętym planem, zgodnie z gminną ewidencją zabytków, występuje strefa ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych, dla której zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wymagane jest uzyskanie stosownych zgód i pozwoleń na inwestycje związane z zagospodarowaniem i zabudową terenów dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego.

**§6.** Dla terenu usług sakralnych z plebanią U, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) usługi sakralne z plebanią;
- 2) sytuowanie na działce budowlanej wyłącznie obiektów budowlanych związanych z wyznaczoną funkcją terenu, w szczególności: kościół, jeden budynek plebanii z maksymalnie 2 lokalami mieszkalnymi, dzwonnica, krzyż, garaże, na obszarze

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

a) dla budynku kościoła:

- wysokości do 20,0 m,
- dowolnej geometrii dachu,

b) dla pozostałych budynków:

- wysokości do 9,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dachu stromego minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°,

c) dla budowli – np. dzwonnicy, krzyża:

- do 20,0 m,

d) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000,0 m<sup>2</sup>,

e) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie stropu, z uwzględnieniem tarasów), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszego niż 0,03 do maksymalnie 0,4;

3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

4) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, co najmniej 2 miejsc do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej parteru budynków usługowych i 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie w plebanii, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obowiązek wyznaczenia miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dostęp komunikacyjny z ulic: Podchorążych (teren poza planem) oraz Kusocińskiego poprzez drogę dojazdową KD-D1.

§7.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 2, obejmujących tereny: MWu1 do MWu8, ustala się:

1) dla terenu MWu1:

a) sytuowanie na działce budowlanej budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością lokalizacji usług w parterze budynku w I kondygnacji nadziemnej, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:

- zasady kształtowania zabudowy,
- wysokości nieprzekraczającej 13,5 m do kalenicy dachu (maksymalnej rzędnej 82,1 m n.p.m.), II lub III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- dachu stromego minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°,



- b) usługi, w szczególności: gabinety lekarskie, handel, gastronomia, lokale biurowe,
- c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie stropu, z uwzględnieniem tarasów), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 0,5 do maksymalnie 1,0;

2) dla terenu MWu2:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością lokalizacji usług w parterze budynku w I kondygnacji nadziemnej, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:

- zasady kształtowania zabudowy,
- wysokości nieprzekraczającej 16,5 m do kalenicy dachu (maksymalnej rzędnej 85,1 m n.p.m.), III lub IV kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- dachu stromego minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż  $35^\circ$  i nie większym niż  $45^\circ$ ,

- b) usługi, w szczególności: gabinety lekarskie, handel, gastronomia, lokale biurowe,

- c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie stropu, z uwzględnieniem tarasów), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 0,5 do maksymalnie 1,0;

3) dla terenu MWu3:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z obowiązkowym lokalizowaniem usług w parterze budynku w I kondygnacji nadziemnej, z zastosowaniem:

- obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- zasady kształtowania zabudowy,
- wysokości nieprzekraczającej 17,5 m (do maksymalnej rzędnej 80,5 m n.p.m.), IV lub V kondygnacji nadziemnych,
- dachu płaskiego,
- usługi, w szczególności: gabinety lekarskie, handel, gastronomia, lokale biurowe,

- b) sytuowanie na wyznaczonym terenie budynków garażowych, z zastosowaniem:

- maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- wysokości nieprzekraczającej 3,0 m, I kondygnacja nadziemna,
- dachu płaskiego,

c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie stropu, z uwzględnieniem tarasów), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 0,5 do maksymalnie 1,0;

4) dla terenu MWu4:

a) sytuowanie na działce budowlanej budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością sytuowania usług w parterze budynku w I kondygnacji nadziemnej, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:

- wysokości nieprzekraczającej 14,5 m (do maksymalnej rzędnej 82,8 m n.p.m.), III lub IV kondygnacji nadziemnych,
- dachu płaskiego,
- III kondygnacji od strony ul. Kossaka do IV kondygnacji od strony terenu wód śródlądowych (WS),

b) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie stropu, z uwzględnieniem tarasów), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 0,5 do maksymalnie 1,0;

5) dla terenu MWu5:

a) sytuowanie na działce budowlanej budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością lokalizacji usług w parterze budynku w I kondygnacji nadziemnej, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:

- wysokości nieprzekraczającej 14,5 m (do maksymalnej rzędnej 82,3 m n.p.m.), IV kondygnacji nadziemnych,
- dachu płaskiego;

b) usługi, w szczególności: gabinety lekarskie, handel, gastronomia, lokale biurowe,

c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie stropu, z uwzględnieniem tarasów), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 0,5 do maksymalnie 1,0;

6) dla terenu MWu6:

a) sytuowanie budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością lokalizacji usług w parterze budynku w I kondygnacji nadziemnej, na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi



na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:

- wysokości nieprzekraczającej 17,5 m (do maksymalnej rzędnej 84,5 m n.p.m.), IV lub V kondygnacji nadziemnych,
- dachu płaskiego,

b) usługi, w szczególności: gabinety lekarskie, handel, gastronomia, lokale biurowe,

c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie stropu, z uwzględnieniem tarasów), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 0,5 do maksymalnie 1,0;

7) dla terenu MWu7:

a) sytuowanie na działce budowlanej budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z obowiązkowym sytuowaniem usług w parterze budynku w I kondygnacji nadziemnej, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:

- wysokości nieprzekraczającej 26,5 m (do maksymalnej rzędnej 92,0 m n.p.m.), od IV do VIII kondygnacji nadziemnych, dla części usługowej dopuszcza się I kondygnację nadziemną,
- dachu płaskiego;

b) usługi, w szczególności: przedszkole, gabinety lekarskie, handel, gastronomia, lokale biurowe,

c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie stropu, z uwzględnieniem tarasów), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 0,5 do maksymalnie 1,0;

8) dla terenu MWu8:

a) sytuowanie na działce budowlanej budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością sytuowania usług w parterze budynku w I kondygnacji nadziemnej, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, z zastosowaniem:

- wysokości nieprzekraczającej 14,5 m (do maksymalnej rzędnej 77,5 m n.p.m.), III lub IV kondygnacji nadziemnych,
- dachu płaskiego,

b) usługi, w szczególności: gabinety lekarskie, handel, gastronomia, lokale biurowe,

c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie stropu, z uwzględnieniem

- tarasów), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 0,1 do maksymalnie 1,0;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obowiązek wyznaczenia miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dostęp komunikacyjny:
- a) do terenu MWu1 z ulicy Podchorążych oraz dróg dojazdowych: ul. Rodła (KD-D2) i KD-D3,
  - b) do terenu MWu2 z ulicy Podchorążych oraz drogi dojazdowej ul. Rodła (KD-D2),
  - c) do terenu MWu3 z ulicy Kusocińskiego oraz ul. Bydgoskiej (poza granicami planu), wg rysunku,
  - d) do terenu MWu4 z ulicy Kossaka oraz z ul. Kusocińskiego, poprzez tereny sąsiednie (wg rysunku),
  - e) do terenu MWu5 i MWu6 z ulicy Kusocińskiego i ulicy Kossaka poprzez tereny sąsiednie (wg rysunku),
  - f) do terenu MWu7 z ulicy Kusocińskiego (wg rysunku),
  - g) do terenu MWu8 z drogi dojazdowej KD-D1 i drogi wewnętrznej KDW1.

2. Dla obsługi terenów MWu 1÷8, o których mowa w ust.1, ustala się możliwość realizacji budowli i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej (takich jak np.: kontenerowe stacje transformatorowe, skrzynie kablowe, sieci, przyłącza, urządzenia instalacyjne), związanych z funkcją tych terenów.

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

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - wysokości nieprzekraczającej 36,0 m, XI kondygnacji nadziemnych,
  - dachu płaskiego,
- b) zakaz nadbudowy istniejących budynków,
- c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie stropu, z uwzględnieniem



tarasów), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 0,1 do maksymalnie 1,0,

- e) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie - na parkingu lub w garażu (teren KDWg), a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obowiązek wyznaczenia miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) dostęp komunikacyjny z ul. Kusocińskiego lub z ul. Podchorążych (teren poza planem), poprzez drogę dojazdową KD-D1 lub odpowiednio wg rysunku poprzez tereny sąsiednie (MWu7 i KDWg).

§9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MNu, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 4, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami, w zabudowie szeregowej, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - a) zróżnicowanej wysokości budynku:
    - wzdłuż obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Kossaka, wg rysunku, wysokość budynku do 9,0 m, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - wzdłuż cofniętej obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Kossaka, wg rysunku, wysokość budynku do 7,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem,
  - b) dachu stromego, minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 45°,
  - c) powierzchni usług nieprzekraczającej 50% łącznej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami,
  - d) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 800,0 m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, liczonej po zewnętrznym obrysie stropu, z uwzględnieniem tarasów), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 0,15 do maksymalnie 0,35;
- 4) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, w tym w garażu i 1 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obowiązek wyznaczenia miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dostęp komunikacyjny przez drogę KD-D2 (ul. Rodła) i drogę KD-D3 w powiązaniu z ulicami Kossaka i Podchorążych.

**§10.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 5, ustala się:

1) dla terenu MN1:

- a) sytuowanie na działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, w obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - wysokości budynków mieszkalnych nieprzekraczającej 9,60 m, II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - dachu stromego, minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowych 45°,
- b) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 300,0 m<sup>2</sup>,
- c) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie stropu, z uwzględnieniem tarasów), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 0,3 do maksymalnie 0,65;

2) dla terenów MN2 :

- a) sytuowanie na działce budowlanej, jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - wysokości budynku mieszkalnego do 9,0 m, II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja z dachem stromym,
  - dachu stromego, minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30°,
- b) sytuowanie na działce budowlanej, jednego wolno stojącego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego, w obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - wysokości budynku do 6,0 m, I kondygnacji nadziemnej, z dachem stromym,
  - dachu stromego, minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 25°,
- c) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie stropu, z uwzględnieniem tarasów), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 0,15 do maksymalnie 0,4;



- 3) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania, na jedno mieszkanie, w tym w garażu, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obowiązek wyznaczenia miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dostęp komunikacyjny:
  - a) do terenu MN1 – z ulicy Rodła (KD-D2),
  - b) do terenów MN2 – odpowiednio wg rysunku, z publicznych dróg dojazdowych ul. Kadetów (poza planem) poprzez drogę wewnętrzną KDW2 oraz z publicznej drogi dojazdowej KD-D1 poprzez drogę wewnętrzną KDW1.

**§11.** Dla terenów zieleni urządzonej i usług ZP/U, obejmujących tereny ZP/U1, ZP/U2, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 6, ustala się:

1) dla terenu ZP/U1:

- a) kształtowanie zieleni wokół terenu wód śródlądowych WS,
- b) sytuowanie na działce budowlanej, budynku lub zespołu budynków usługowych o funkcji: sportu, rekreacji, turystyki (np. przystani wodnej) i gastronomii, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - wysokości do 9,0 m, do II kondygnacji nadziemnych,
  - dowolnej geometrii dachu,
- c) możliwość sytuowania: obiektów małej architektury, budowli i urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych, w tym plac zabaw dla dzieci, miejsca pod ognisko, a także urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i innych obiektów związanych z funkcją, o której mowa w pkt 1 lit. b,
- d) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1400,0 m<sup>2</sup>,
- e) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie stropu, z uwzględnieniem tarasów), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 0,15 do maksymalnie 0,45;

2) dla terenu ZP/U2:

- a) kształtowanie zieleni,
- b) sytuowanie na działce budowlanej, budynku lub zespołu budynków usługowych o funkcji, w szczególności biurowej i handlowej; zakaz lokalizacji: handlu hurtowego, handlu paliwami, usług mechaniki pojazdowej, lakierni, myjni; w obszarze ograniczonym na rysunku liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - zasady kształtowania zabudowy,
  - wysokości budynku do 9,0 m od poziomego terenu, I kondygnacji z dachem lub II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - dachu stromego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°,

- c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie stropu, z uwzględnieniem tarasów), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 0,05 do maksymalnie 0,35;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż:
  - a) dla terenu ZP/U1 - 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) dla terenu ZP/U2 - 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej parteru budynku usługowego, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obowiązek wyznaczenia miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dostęp komunikacyjny:
  - a) do terenu ZP/U1 od strony ul. Kusocińskiego poprzez teren sąsiedni MWu6 (wg rysunku),
  - b) do terenu ZP/U2 od ulicy Podchorążych i ul. Rodła poprzez teren drogi dojazdowej KD-D3.

**§12.** Dla terenu zieleni urządzonej i usług z mieszkaniem ZP/Um, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 7, ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni wokół terenu wód śródlądowych WS,
- 2) sytuowanie na działce budowlanej, budynku lub zespołu budynków usługowych o funkcji: sportu, rekreacji, turystyki (np. przystani wodnej), gastronomii, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - a) wysokości do 9,0 m, do II kondygnacji nadziemnych,
  - b) dowolnej geometrii dachu;
- 3) możliwość sytuowania: obiektów małej architektury, budowli i urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych, w tym plac zabaw dla dzieci, miejsca pod ognisko, a także urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i innych obiektów związanych z funkcją, o której mowa w pkt 2;
- 4) możliwość lokalizacji jednego lokalu mieszkalnego w jednym budynku usługowym, o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1400,0 m<sup>2</sup>;
- 6) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie stropu, z uwzględnieniem tarasów), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 0,05 do maksymalnie 0,35;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;



- 8) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej parteru budynku usługowego i co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obowiązek wyznaczenia miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dostęp komunikacyjny od strony ul. Kusocińskiego i ulicy Podchorążych (poza planem), poprzez teren drogi dojazdowej KD-D1 i drogę wewnętrzną KDW1.

**§13.** Dla terenów zieleni urządzonej ZP, obejmujących tereny ZP1 i ZP2, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 8, ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni;
- 2) możliwość sytuowania: obiektów małej architektury, budowli i urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych, w tym plac zabaw dla dzieci, a także urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i innych obiektów związanych z funkcją terenu;
- 3) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) dostęp komunikacyjny do terenu ZP1 poprzez drogę wewnętrzną KDW2 (wg rysunku), do terenu ZP2 poprzez teren publicznej drogi dojazdowej KD-D1.

**§14.** Dla terenów urządzeń elektroenergetycznych E, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 9, ustala się:

- 1) sytuowanie jednego obiektu budowlanego na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - a) wysokości budynku do 3,0 m, I kondygnacji nadziemnej, wysokości budowli do 5,0 m,
  - b) dowolnej geometrii dachu;
- 2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia kondygnacji nadziemnej budynku, liczonej po zewnętrznym obrysie stropu), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 0,0 do maksymalnie 1,0;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną 1% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) nie wyznacza się miejsc do parkowania;
- 5) dostęp komunikacyjny z drogi dojazdowej KD-D1 oraz poprzez teren MW, wg rysunku.

**§15.** Dla terenu wodociągów W, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 10, ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów wodociągowych, w szczególności hydroforni;
- 2) sytuowanie jednego budynku, zgodnie z wyznaczoną funkcją terenu, z zastosowaniem:

- a) wysokości budynku do 3,0 m, I kondygnacji nadziemnej, wysokości budowli do 5,0 m,
  - b) dowolnej geometrii dachu;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia kondygnacji nadziemnej budynku, liczonej po zewnętrznym obrysie stropu), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,0 do maksymalnie 1,0;
  - 4) powierzchnię biologicznie czynną 1% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
  - 5) dostęp komunikacyjny z drogi dojazdowej KD-D1 poprzez teren MW, wg rysunku.

**§16.** 1. Dla terenu wód śródlądowych WS, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 11, dopuszcza się realizację pomostów rekreacyjnych, mostków łączących ciągi piesze z terenami sąsiednimi: zieleni urządzonej ZP1, terenem zieleni urządzonej i zabudowy usługowej ZP/U1, terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu4 ÷ MWu7 oraz terenem zieleni urządzonej i zabudowy usługowej z mieszkaniem ZP/Um.

2. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1, musi spełniać wymagania określone przepisami Prawa wodnego.

**§17.** Dla terenu garaży KDWg, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 16, ustala się:

- 1) funkcję garażową i gospodarczą z możliwością przebudowy istniejących budynków garażowych oraz lokalizację nowych; w przypadku rozbiórki istniejących oraz lokalizacji nowych - budynki garażowe należy sytuować w zwartych zespołach (szeregowych), w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - a) wysokości budynku do 3,0 m, I kondygnacji nadziemnej,
  - b) dachu płaskiego;
- 2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni kondygnacji nadziemnej budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie stropu), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 0,01 do maksymalnie 0,5; dla boksów garażowych stanowiących odrębną działkę (100% powierzchni działki budowlanej stanowi budynek) – 1,0;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; z wyłączeniem działek (boksów garażowych) zabudowanych w 100%, o których mowa w pkt 2, dla których ustala się powierzchnię biologicznie czynną – 0%;
- 4) nie wyznacza się dla budynków garażowych miejsc do parkowania;



5) dostęp komunikacyjny od strony drogi dojazdowej KD-D1 i terenu MW.

### Rozdział 3

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

§18.1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewniają drogi publiczne – ulice: Kusocińskiego (KD-G1), Kossaka (KD-Z1) oraz Podchorążych (KD-Z2).

2. Wewnętrzny dostęp komunikacyjny do działek budowlanych oraz obsługę terenu objętego planem, zapewniają publiczne drogi dojazdowe KD-D1, KD-D2 (ul.Rodła) i KD-D3 oraz drogi wewnętrzne KDW1, KDW2.

§19.1. Teren publicznej drogi głównej KD-G2, stanowi rezerwę dla przebudowy ulicy Kusocińskiego, łącznie z terenem pasa drogowego drogi głównej KD-G1.

2. Do roku 2027 teren, o którym mowa w ust.1, może stanowić teren zabudowy usługowej, dla którego ustala się tymczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania:

- 1) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku istniejącego;
- 2) zakaz zmiany geometrii dachu i wysokości budynku;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy budynku, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 0,65 do maksymalnie 0,68;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 0,5% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, co najmniej 1 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej parteru budynku usługowego, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obowiązek wyznaczenia miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dostęp komunikacyjny od strony drogi głównej KD-G1 - ulicy Kusocińskiego.

§20.1. W zakresie infrastruktury technicznej, obsługę terenów objętych planem zapewnią istniejące i planowane uzbrojenie w pasach drogowych ulic: Kusocińskiego (KD-G1), Kossaka (KD-Z1), Podchorążych (KD-Z2), Rodła (KD-D2) oraz w drogach dojazdowych KD-D1 i KD-D3, powiązane z systemami zewnętrznymi znajdującymi się poza obszarem planu w pasach drogowych podstawowego układu ulic.

2. 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) odprowadzania 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 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 energetycznego;
- 6) zasilanie w gaz – z systemu gazowniczego;
- 7) telekomunikacji – z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

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

4. Zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej określa załącznik nr 3 do uchwały.

#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Piły  
*[Podpis]*  
Ryszard Szarek







ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY  
NR LIII/683/18  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 29 MAJA 2018 R.

**Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Kusocińskiego, 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, zmiana: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566) Rada Miasta Piły

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

UZASADNIENIE

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Kusocińskiego, znajduje się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły na obszarze przeznaczonym pod zabudowę.

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Piły  
Rafał Józsiński



ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY  
NR LIII/683/18  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 29 MAJA 2018 R.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Kusocińskiego, 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, zmiana: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Kusocińskiego, dotyczą realizacji następujących inwestycji o podanych parametrach szacunkowych:

- 1) komunikacja drogowa – budowa dróg publicznych dojazdowych (KD-D) i drogi wewnętrznej (KDW):
  - a) KD-D1 o długości 150,0 m,
  - b) KD-D2 (ul. Rodła) o długości 230,0 m,
  - c) KD-D3 o długości 110,0 m,
  - d) KDW1 o długości 50,0 m;
- 2) sieć infrastruktury technicznej:
  - a) wodociąg długości około 585,0 m,
  - b) kanalizacja ścieków komunalnych długości około 260,0 m,
  - c) kanalizacja deszczowa długości około 825,0 m (w tym poza obszarem planu długości około 20,0 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.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Piły  
Rafał Zdzieniec

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

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, zmiana: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566) Rada Miasta Piły, po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Piły uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Kusocińskiego, postanawia, co następuje:

**§1. Nie uwzględnić:**

1. Uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu projektu planu (od 09.08.2017r. do 07.09.2017r., termin uwag do 29.09.2017r.):
  - 1) treść uwagi pierwszej: „dodanie §6 pkt 9 do projektu mpzp dot. zakazu zmniejszania powierzchni zbiornika wodnego oraz o naniesienie stosownych zmian na części graficznej projektu mpzp, uwzględniających wspomniany zakaz”;
  - 2) treść uwagi drugiej: „zastąpienie §8 ust.2 projektu mpzp zapisem: „Dla obsługi terenów MWu ustala się możliwość budowy urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcją tych terenów” (w części negatywnie)”.
  
2. Uwag złożonych w drugim wyłożeniu projektu planu (od 22.11.2017r. do 20.12.2017r., termin uwag do 11.01.2018r.):
  - 1) treść uwagi pierwszej: „dodanie §5 ust.1 pkt 9 do projektu mpzp dot. zakazu zmniejszania powierzchni zbiornika wodnego znajdującego się na terenie objętym projektem mpzp (dalej „zbiornik wodny”) w brzmieniu: „zakaz zmniejszania powierzchni zbiornika wodnego usytuowanego na terenie oznaczonym symbolem WS – teren wód śródlądowych”.”;
  - 2) treść uwagi drugiej: „naniesienie stosownych zmian na części graficznej projektu mpzp, uwzględniających wspomniany zakaz, tj. o rozszerzenie granic terenu oznaczonym symbolem WS – teren wód śródlądowych w ten sposób, aby były one zgodne z rzeczywistymi naturalnymi granicami zbiornika wodnego”.



**Uzasadnienie**  
**do UCHWAŁY Nr** *LIII/683/18*  
**RADY MIASTA PIŁY**  
**z dnia** *19 maja 2018r.*

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły  
w rejonie ul. Kusocińskiego**

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr IX/125/15 z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Kusocińskiego. Na obszarze objętym przystąpieniem do planu obowiązuje uchwała Nr XXVI/308/04 Rady Miasta Piły z dnia 26 października 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kusocińskiego – Podchorążych (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 168 poz. 3623 z dnia 06.12.2004 r.). Sporządzenie miejscowego planu jest zgodne z wynikiem analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawartym w uchwale w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły Nr XL/554/17 Rady Miasta Piły z dnia 26 września 2017 r.

Przystąpienie do zmiany planu nastąpiło na wniosek Prezydenta, po pozytywnym rozstrzygnięciu wniosków dotyczących zmiany warunków zabudowy i przeznaczenia terenów. Inwestorzy wystąpili o zmiany nie przewidziane w ustaleniach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczące wyznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Plan miejscowy ustala warunki przestrzenne oraz nowe zasady zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu własności, istniejącego zainwestowania oraz użytkowania terenów.

W oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, przy uwzględnieniu wszystkich nieruchomości objętych wnioskami o zmianę zapisów planu wyznaczono obszar sporządzenia planu. Opracowaniem objęto istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, tereny usługowe, teren rekreacji, tereny garaży, parkingów i komunikacji. Na obszarze planu dostosowano ustalenia do aktualnych wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej podjęto stosowne ustalenia ze względu na występowanie na obszarze planu strefy ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych oraz budynku nieobjętego formą ochrony konserwatorskiej na podstawie ustaleń planu, usytuowanego na terenie KD-G2 oznaczonym na rysunku. Dla terenu oznaczonego na rysunku KD-G2 sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Dla zachowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie określono linie zabudowy oraz ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania, w szczególności wysokości budynków, formy dachów oraz intensywności zabudowy.

Odstąpiono w planie od określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ okoliczności faktyczne i prawne dotyczące terenów objętych planem nie uzasadniają konieczności powyższych zapisów. Obecny stan własności jest



określany poprzez działkę budowlaną lub kilka działek budowlanych wchodzących w skład jednej nieruchomości, należącej do jednego właściciela.

Wykorzystanie i zainwestowanie nieruchomości objętych planem, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest możliwe bez konieczności przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, uzasadnione jest niezamieszczanie w planie elementów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p.

Ochronę środowiska zapewnia się poprzez techniczne uzbrojenie terenów oraz nakaz postępowania zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska a także poprzez zachowanie oraz kształtowanie terenów zieleni wraz z ustaleniem wskaźników powierzchni biologicznie czynnych.

W planie uwzględnia się wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez zastosowanie zapisów dotyczących standardów akustycznych dla terenów, zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, a także nakazując stosowanie źródeł ciepła charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz źródeł alternatywnych.

Dla potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono wymóg wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Plan zachowuje zabudowę istniejącą oraz dopuszcza nowe inwestycje stanowiące uzupełnienie istniejącego zainwestowania.

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

Plan uwzględnia interes publiczny poprzez zachowanie stanu istniejącego zagospodarowania w zakresie dróg publicznych oraz ogólnodostępnego terenu zieleni, który spełnia funkcję rekreacyjną dla mieszkańców osiedla i miasta. Przeznaczenie terenów jako zieleni urządzonej umożliwia podniesienie jakości zagospodarowania przestrzeni publicznej. Mając na uwadze potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, w planie miejscowym uwzględniono zapisy umożliwiające rozbudowę niezbędnych sieci oraz zabezpieczono tereny dla ich realizacji (m. in. poprzez odpowiednie szerokości pasów drogowych). Obszar planu jest zaopatrzony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej a także spełnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla potrzeb ludności, dzięki dostępowi do miejskiej sieci wodociągowej. Na obszarze planu zachowany zostaje teren istniejącej hydroforni. Dla obszaru miasta Piły odpowiednią jakość wody w miejskiej sieci zapewnia stacja uzdatniania wody. Na etapie procedury opiniowania planu wystąpiono o opinię do Miejskich Wodociągów i Kanalizacji, otrzymano odpowiedź pozytywną.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Kusocińskiego sporządzony został przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń informujących o przystąpie-



niu do sporządzenia planu zostały opublikowane w miejscowej prasie, wywieszone 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. 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.

Na etapie dwóch wyłożeń planu do publicznego wglądu dwa razy udostępniono projekt planu jako informację publiczną.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania, Prezydent Miasta Piły rozpatrzył składane wnioski i uwagi, mając na uwadze interes publiczny i prywatny. Plan uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W rezultacie zapisy planu chronią istniejący stan zagospodarowania terenu oraz stanowią podstawę do podejmowania działań na rzecz lokalnej społeczności. Wyraża się to poprzez zachowanie charakteru zagospodarowania obszaru (jako terenów służących mieszkalnictwu wielorodzinnemu, terenowi zieleni związanej z rekreacją i wypoczynkiem), przeznaczenie terenów zgodnie z ich faktycznym użytkowaniem, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz zachowując pożądaną kierunek określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły. Obszar objęty planem wyznacza tereny dla nowej zabudowy kubaturowej (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami, usługowej), kontynuowane są ustalenia dla zabudowy istniejącej na terenach: mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych. Zabudowa stanowi układ urbanistyczny z dostępem do dróg publicznych, wraz z istniejącym układem komunikacji, zapewniając tym samym rozwiązania w zakresie istniejącego ruchu pieszego, rowerowego (istniejące ścieżki rowerowe) i transportu zbiorowego. Projektowana zabudowa stanowić będzie uzupełnienie struktur funkcjonalno-przestrzennych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu wywołuje koszty po stronie gminy w zakresie budowy krótkiego odcinka sieci kanalizacji ścieków komunalnych, sieci wodociągowej oraz budowy publicznej drogi dojazdowej, co stanowi zadania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, objęte rozstrzygnięciem w zakresie infrastruktury technicznej. Istniejące drogi i istniejące sieci uzbrojenia technicznego stanowią dojazd do posesji oraz zaopatrzenie w media.

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 planu.

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia.

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Pile postanowiła rozpatrzyć projekt planu po wprowadzeniu zmian w ustaleniach dla zabudowy wzdłuż ul. Kusocińskiego i ul. Kossaka, wynikających z zamierzeń inwestycyjnych właściciela terenu.

Odbyły się trzy posiedzenia obrad Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, zostały uwzględnione w zakresie merytorycznym i prawnie uzasadnionym – zmodyfikowano ustalenia dokumentów, stosownie do sugestii zawartych w opinii.

W trybie I wyłożenia do publicznego wglądu (od 09.08.2017r. do 07.09.2017r., termin uwag do 29.09.2017r.), wpłynęły następujące uwagi do projektu planu, dotyczące:

- 1) zmiany nieprzekraczalnej wysokości dla jednostki oznaczonej symbolem MWu7 z maksymalnej rzędnej terenu 90,3 m.n.p.m. na maksymalną rzędną 92,0 m.n.p.m.;
- 2) zwiększenia proporcji zabudowy mieszkaniowej zamiast 30% do 50% powierzchni użytkowej określonej w §12 ust.1 pkt d, dla jednostki 2P/UZ (w projekcie planu ZP/U2);
- 3) niewyrażenia zgody dla obsługi wydzielonej działki nr 67/37 (poza obszarem planu) z terenu jednostki KDWZ (w projekcie planu KDW2);
- 4) dodania w §6 do projektu mpzp dot. zakazu zmniejszania powierzchni zbiornika wodnego oraz o naniesienie stosownych zmian na części graficznej projektu mpzp, uwzględniający wspomniany zakaz;
- 5) zastąpienia zapisu w §8 ust.2 projektu mpzp zapisem „Dla obsługi terenów MWu ustala się możliwość budowy infrastruktury technicznej związanych z funkcją tych terenów”.

Uwagi zawarte w punktach 1,2,3 zostały rozstrzygnięte przez Prezydenta miasta Piły pozytywnie, uwaga zawarta w punkcie 4 została rozstrzygnięta negatywnie. Uwaga zawarta w punkcie 5 została rozstrzygnięta w części pozytywnie i w części negatywnie, co skutkowało zmianą zapisów projektu planu dotyczące infrastruktury technicznej o następującej treści: „ Ustala się możliwość realizacji niewymienionych w uchwale budowli lub urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej (takich jak np.: kontenerowe stacje transformatorowe, hydroformie, skrzynie kablowe, sieci, przyłącza, urządzenia instalacyjne) przeznaczonych do obsługi terenów objętych planem.”.

Po wprowadzonych zmianach projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Na etapie składania uwag po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (od 22.11.2017r. do 20.12.2017r., termin uwag do 11.01.2018r.).



Zostały złożone następujące uwagi:

- 1) „dodanie §5 ust.1 pkt 9 do projektu mpzp dot. zakazu zmniejszania powierzchni zbiornika wodnego znajdującego się na terenie objętym projektem mpzp (dalej „zbiornik wodny”) w brzmieniu: „zakaz zmniejszania powierzchni zbiornika wodnego usytuowanego na terenie oznaczonym symbolem WS – teren wód śródlądowych”.”;
- 2) „naniesienie stosownych zmian na części graficznej projektu mpzp, uwzględniających wspomniany zakaz, tj. o rozszerzenie granic terenu oznaczonym symbolem WS – teren wód śródlądowych w ten sposób, aby były one zgodne z rzeczywistymi naturalnymi granicami zbiornika wodnego”.

Wymienione uwagi zostały rozstrzygnięte przez Prezydenta miasta Piły negatywnie. Treść złożonych uwag w trakcie II wyłożenia pokrywa się merytorycznie z treścią uwagi złożonej po I wyłożeniu. Prezydent Miasta Piły podtrzymał stanowisko w sprawie rozszerzenia terenu istniejącego zbiornika wodnego, oznaczonego na rysunku planu WS w porównaniu do terenu wyznaczonego w obowiązującym planie z 2004r. Zmniejszono przeznaczenie terenu WS co umożliwi sytuowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od strony ul. Kossaka i ul. Kusocińskiego na wyznaczonych w planie terenach.

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Kusocińskiego Nr XLVII/625/18 została uchwalona 30 stycznia 2018r.

Rozstrzygnięciem nadzorczym nr KN-I.4131.113.2018.8 z dnia 8 marca 2018 r. Wojewoda Wielkopolski stwierdził nieważność uchwały ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uchybienia uchwały zawarte w w/w rozstrzygnięciu, dotyczyły:

- 1) bilansowania terenów w zakresie powierzchni biologicznie czynnej dla terenu ZP/MWu;
- 2) wysokości budynków usługowych i mieszkalnych oraz układu budynków w liniach zabudowy dla terenu MNu;
- 3) braku procentowego ustalenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych E i W;
- 4) niejednoznacznego zasięgu maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenu KDWg;
- 5) posługiwania się w ramach jednego aktu prawnego pojęciem powierzchni całkowitej zabudowy w dwóch odmiennych znaczeniach;
- 6) braku odniesienia się do możliwości lokalizacji na terenach MNu, MN1 i MN2 budynków garażowych i gospodarczych.

Plan w zakresie wszystkich wymienionych uchybień został poprawiony i wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30.03.2018 do 30.04.2018r. Uwagi można było składać do 23.05. 2018r.

W trakcie wyłożenia nie złożono uwag.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

w z. PREZYDENTA MIASTA

  
Beata Dzięzińska  
Zastępca Prezydenta