

**UCHWAŁA Nr LX/757/18**  
**RADY MIASTA PIŁY**  
**z dnia 30 października 2018 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**  
**w rejonie ulic: Słowackiego, Wyspiańskiego, Żeromskiego i Ceglanej**

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, zmiana: Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, Dz. U. z 2018 r. poz. 1349, Dz. U. z 2018 r. poz. 1432), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1

**Przepisy ogólne**

**§1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Słowackiego, Wyspiańskiego, Żeromskiego i Ceglanej, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi pasy drogowe ulic: Wyspiańskiego, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i Żeromskiego wraz z przyległymi terenami zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, 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 ulic: Słowackiego, Wyspiańskiego, Żeromskiego i Ceglanej, 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: Słowackiego, Wyspiańskiego,

Żeromskiego i Ceglanej, 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: Słowackiego, Wyspiańskiego, Żeromskiego i Ceglanej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone 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.** 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.

**§4.1.** Na obszarze planu zgodnie z gminną ewidencją zabytków występują:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej przedziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły (strefa ochrony stanowisk archeologicznych), oznaczona na rysunku;
- 2) budynek wpisany do ewidencji zabytków (ul. Żeromskiego 17), oznaczony na rysunku.

2. Dla budynku objętego formą ochrony zabytków, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) zachowanie historycznej bryły budynku wraz z formą otworów drzwi zewnętrznych, otworów okiennych i podziałów stolarki okiennej;
- 2) zachowanie geometrii dachu;
- 3) jednorodność stolarki okiennej wraz z krzyżowymi podziałami;

4) spójną i jednolitą kolorystykę elewacji budynku kamienicy i oficyn.

3. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na obszarze objętym planem, może wystąpić obowiązek uzyskania stosownych zgód i pozwoleń:

- 1) na prowadzenie prac budowlanych dla ochrony konserwatorskiej obiektu znajdującego się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 2) na inwestycje związane z zagospodarowaniem i zabudową terenów, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego.

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

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

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MWu;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 5) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczenie na rysunku – E;
- 6) teren publicznej drogi zbiorczej, oznaczenie na rysunku – KD-Z;
- 7) tereny publicznej drogi lokalnej, oznaczenie na rysunku – KD-L;
- 8) tereny publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 9) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 10) tereny dróg wewnętrznych i parkingów, oznaczenie na rysunku – KDWp;
- 11) teren drogi pieszko-rowerowej, oznaczenie na rysunku – KDWx.

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

**§7.1.** 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 zago-

- spodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) możliwość sytuowania budynków przy granicy działki budowlanej;
  - 6) zasada kształtowania zabudowy;
  - 7) strefa ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych;
  - 8) budynek objęty ochroną konserwatorską.

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

3. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie lokalizuje się wolno stojących budowli równych i wyższych niż 15,0 m nad poziom terenu z wyłączeniem linii elektroenergetycznych z konstrukcjami wsporczymi;
- 2) zakaz sytuowania na dachach budynków budowli o wysokości wyższej niż 5,0 m.

4. Przy zagospodarowywaniu terenów (KD-D i KDWP3), położonych w sąsiedztwie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, należy spełnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

5. 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.

6. Na obszarze objętym planem występują następujące rodzaje terenów, dla których, w przepisach o środowisku zostały określone odpowiednio dopuszczalne poziomy hałas w środowisku:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW1 i MW2 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) teren usługowy U5 – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub

czasowym pobycem dzieci i młodzieży;

- 4) tereny zieleni urządzonej ZP1, ZP2 – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**§ 8.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) powierzchni całkowitej zabudowy, należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po obrysie zewnętrznym budynku;
- 2) obowiązujących liniach zabudowy, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 3, należy przez to rozumieć linię ukształtowaną przez główną elewację budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę lub przejście piesze 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;
- 3) maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 4, należy przez to rozumieć linie dotyczące wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, za wyjątkiem wykonania docieplenia istniejących budynków;
- 4) zasadzie kształtowania zabudowy, o której mowa w §7 ust. 1 pkt 6, należy przez to rozumieć sytuowanie elewacji budynku, zgodnie z oznaczonym na rysunku kierunkiem, wzdłuż linii zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji budynku w odległości nie większej niż 3,0 m od wyznaczonej linii zabudowy.

## Rozdział 2

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

**§9.** 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 po-

- rządku 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.

**§10.** Dla terenów zabudowy usługowej U, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 1, obejmujących tereny U1.1, U1.2, U2, U3, U4 i U5, ustala się:

- 1) teren U1.1:
  - a) sytuowanie na działce budowlanej budynków usługowych na obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
    - wysokości od 6,0 m do 10,0 m,
    - dachu płaskiego,
  - b) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,3 do 0,6,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - d) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, co najmniej 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej parteru budynku usługowego,
  - e) istniejący dostęp komunikacyjny z ulicy Wyspiańskiego, a także z ulicy Słowackiego poprzez teren zabudowy usługowej U1.2 oraz z ulicy Orzeszkowej poprzez teren drogi wewnętrznej i parkingów KDWp1 (ulica Słowackiego i Orzeszkowej usytuowane poza granicami planu);

2) teren U1.2:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku usługowego na obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - wysokości od 6,0 m do 10,0 m,
  - dachu płaskiego,
- b) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,2 do 0,4,
- c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- d) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, co najmniej 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej parteru budynku usługowego,
- e) istniejący dostęp komunikacyjny z ulicy Słowackiego, (usytuowanej poza granicami planu);

3) teren U2:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynków, na obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - zasady kształtowania zabudowy wzdłuż ulic, wg rysunku,
  - wysokości do 12,0 m, III kondygnacje nadziemne,
  - dachu płaskiego,
- b) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,3 do 0,8,
- c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- d) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, co najmniej 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej parteru budynku usługowego,
- e) dostęp komunikacyjny z ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego i ul. Żeromskiego;

4) teren U3:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku usługowego na obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - zasady kształtowania zabudowy,
  - wysokości do 10,0 m, II kondygnacje nadziemne,
  - dachu płaskiego,
- b) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,3 do 0,9,
- c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- d) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, co najmniej 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej parteru budynku usługowego,
- e) dostęp komunikacyjny z ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego;

5) teren U4:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku usługowego, na obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - wysokości od 6,0 m do 10,0 m, do II kondygnacji nadziemnych,
  - dachu płaskiego,
- b) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – do 0,3 do 0,5,
- c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- d) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, co najmniej 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej parteru budynku usługowego,
- e) dostęp komunikacyjny z ulicy Wyspiańskiego;

6) teren U5:

- a) zakaz zabudowy budynkami,
- b) ustala się możliwość sytuowania: ciągów pieszych, budowli i urządzeń



- infrastruktury technicznej, kształtowania różnych form zieleni,
- c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - d) nie wyznacza się miejsc do parkowania.

**§11.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) sytuowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z obowiązkowym lokalizowaniem usług w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej), w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy (obowiązująca i maksymalną nieprzekraczalną), z zastosowaniem:
  - a) wysokości do 12,0 m, III kondygnacji nadziemnych,
  - b) dachu płaskiego;
- 2) funkcje usługowe, w szczególności: gabinety lekarskie, handel, gastronomia, lokale biurowe;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,3 do 1,0;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie oraz 1 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej; możliwość sytuowania poza wyznaczonym terenem miejsc do parkowania wyłącznie dla funkcji usługowej;
- 6) dostęp komunikacyjny z ulicy Wyspiańskiego.

**§12.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 3, obejmujących tereny MW1 i MW2, ustala się:

- 1) teren MW1:
  - a) dla budynku mieszkalnego, zlokalizowanego przy ul. Żeromskiego 17, oznaczonego na rysunku, objętego ochroną konserwatorską, zastosowanie zapisów §4 ust. 2 pkt 1 ÷ 4,
  - b) w przypadku rozbiórki budynku, o którym mowa w pkt 1 lit. a, sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w obszarze ogra-

niczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:

- wysokości do 12,0 m, III kondygnacje nadziemne,
- dachu płaskiego,

c) dla istniejących budynków gospodarczych i garażowych:

- wysokość do 4,0 m, I kondygnacja nadziemna,
- dach płaski,

d) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,4 do 1,0,

f) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,

g) dostęp komunikacyjny z ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego, poprzez drogę wewnętrzną KDW;

2) teren MW2:

a) sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z możliwością rozbudowy istniejącego, w obszarze ograniczonym wyznaczoną na rysunku linią zabudowy, z zastosowaniem:

- obowiązującej linii zabudowy,
- wysokości do 12,0 m, III kondygnacje nadziemne,
- dachu płaskiego,

b) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,5 do 1,0,

d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,

e) dostęp komunikacyjny z ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego.

**§13.** Dla terenów zieleni urządzonej ZP, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 4, obejmujących tereny ZP1 i ZP2, ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni;
- 2) możliwość sytuowania: obiektów małej architektury, budowli i urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych, w tym placu zabaw dla dzieci, a także urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i innych obiektów związanych z funkcją terenu;
- 3) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dostęp komunikacyjny:
  - a) do terenu ZP1 z ul. Wyspiańskiego,
  - b) do terenu ZP2 z ul. Wyspiańskiego i Prymasa Stefana Wyszyńskiego.

**§14.** Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych E, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 5, ustala się:

- 1) sytuowanie jednego obiektu budowlanego w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - a) wysokości budynku do 3,0 m, I kondygnacji nadziemnej,
  - b) dowolnej geometrii dachu,
  - c) wysokości budowli do 5,0 m;
- 2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do maksymalnie 1,0;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 1% powierzchni działki budowlanej;
- 4) istniejący dostęp komunikacyjny z ul. Słowackiego (teren poza planem), poprzez tereny zabudowy usługowej U1.2 i U1.1 (wg rysunku).

**§15.1.** Dla terenu drogi dojazdowej KDW, o której mowa w §6 ust. 1 pkt 9, ustala się możliwość sytuowania: miejsc do parkowania, ciągów pieszych, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, kształtowania różnych form zieleni; zakaz zabudowy budynkami.

2. Dla terenu drogi pieszo-rowerowej KDWx, o której mowa w §6 ust. 1 pkt 11, ustala się możliwość sytuowania: ciągu pieszego, drogi rowerowej, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, kształtowania różnych form zieleni; zakaz zabudowy budynkami.

**§16.** Dla terenów dróg wewnętrznych i parkingów KDWp, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 10, obejmujących tereny KDWp1, KDWp2 i KDWp3, ustala się:

- 1) możliwość sytuowania: miejsc do parkowania, obiektów małej architektury, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów pieszych;
- 2) kształtowanie różnych form zieleni;
- 3) zakaz zabudowy budynkami.

### Rozdział 3

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

**§17.1.** Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, obejmuje:

- 1) teren publicznej drogi zbiorczej KD-Z (ul. Wyspiańskiego);
- 2) tereny publicznej drogi lokalnej KD-L (ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego);
- 3) tereny publicznej drogi dojazdowej KD-D (ul. Żeromskiego);
- 4) teren drogi wewnętrznej (KDW);
- 5) tereny dróg wewnętrznych i parkingów (KDWp1 ÷ 3);
- 6) teren drogi pieszo-rowerowej (KDWx).

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem drogowym miasta zapewnia ul. Wyspiańskiego poprzez skrzyżowanie z obwodnicą śródmiejską Piły.

3. W zakresie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na obszarze planu, należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§18.1.** Na obszarze objętym planem funkcjonują systemy infrastruktury technicznej: wodociągowy, kanalizacji ścieków komunalnych, kanalizacji deszczowej,

grzewczy, elektroenergetyczny, gazowy i telekomunikacyjny powiązane z systemami zewnętrznymi znajdującymi się poza obszarem planu w dalszym przebiegu ulic: Wyspiańskiego, Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Żeromskiego, Ceglanej, Orzeszkowej i Słowackiego.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiej oczyszczalni ścieków w Pile przy ul. Na Leszkowie poprzez miejską sieć kanalizacji ścieków komunalnych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
  - a) z utwardzonych terenów narażonych na zanieczyszczenia (drogi, parkingi) poprzez miejską sieć kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do rzeki Gwdy,
  - b) z pozostałych terenów do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się odprowadzenie wód na własny teren;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą:
  - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - b) z indywidualnych źródeł ciepła;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznych,
  - b) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako kablowe podziemne;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 7) obsługa telekomunikacyjna:
  - a) dostęp z istniejących sieci,
  - b) ustala się realizację nowych sieci.

3. Na obszarze objętym planem funkcjonuje ponadlokalny system przesyłowy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, łączącej GPZ „Południe” z GPZ „Centrum”, oznaczony na rysunku wraz z pasem technologicznym.

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

#### Rozdział 4

#### **Przepisy końcowe**

**§19.** 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.

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

**§21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

WICEPRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Piły

*Paweł Jarczak*

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY  
NR LX/757/18  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA  
30 PAŹDZIERNIKA 2018 R.

**Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Słowackiego, Wyspiańskiego, Żeromskiego i Ceglanej, 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 2018 r. poz. 1945) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Słowackiego, Wyspiańskiego, Żeromskiego i Ceglanej, 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: Słowackiego, Wyspiańskiego, Żeromskiego i Ceglanej, 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.

WICEPRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Piły

Paweł Jarczak



ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY  
NR LX/757/18  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA  
30 PAŹDZIERNIKA 2018 R.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Słowackiego, Wyspiańskiego, Żeromskiego i Ceglanej, 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 2018 r. poz. 1945) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Zgodnie z zapisem §18 ust. 1 uchwały teren objęty planem posiada uzbrojenie techniczne oraz nie wymaga budowy nowych systemów komunikacji, w związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

WICEPRZESIEDNICZĄCY  
Rady Miasta Piły

Paweł Jarczak



ZAŁĄCZNIK NR 4  
DO UCHWAŁY  
NR LX/757/18  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA  
30 PAŹDZIERNIKA 2018 R.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Słowackiego, Wyspiańskiego, Żeromskiego i Ceglanej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

**§1.** Nie uwzględnić uwagi w zakresie lokalizacji poza terenem MWu, miejsc parkingowych dla funkcji mieszkaniowej.

WICEPRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Piły

Paweł Jarczak

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr LX/757/18**  
**Rady Miasta Piły**  
**z dnia 30 października 2018 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**  
**w rejonie ulic: Słowackiego, Wyspiańskiego, Żeromskiego i Ceglanej**

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr XXIV/386/16 Rady Miasta Piły z dnia 27 września 2016 r. oraz uchwałę zmieniającą Nr XLI/571/17 z dnia 31 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Słowackiego, Wyspiańskiego, Żeromskiego i Ceglanej. Uchwała podjęta w roku 2017 zmieniła załącznik graficzny planu. Projekt planu został rozszerzony o tereny położone w sąsiedztwie obszaru rozpoczętej procedury planistycznej i objął tereny dwóch obowiązujących planów:

- uchwała Nr XX/214/08 Rady Miasta Piły z dnia 26 lutego 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły na obszarze osiedla Górne,
- uchwała Nr XVII/239/12 Rady Miasta Piły z dnia 28 lutego 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta piły w rejonie ul. J. Kasprowicza.

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 ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczących wyznaczenia terenów pod rozbudowę istniejącego budynku usługowego, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami oraz wnieśli o regulację terenów drogi wewnętrznej i parkingów .

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 uwzględnie-

niu wszystkich nieruchomości objętych wnioskami o zmianę zapisów planu wyznaczono obszar sporządzenia planu. Opracowaniem objęto istniejące tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej, zieleni, 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 podjęto stosowne ustalenia ze względu na występowanie na obszarze planu strefy ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych oraz budynku objętego formą ochrony konserwatorskiej na podstawie gminnej ewidencji zabytków, usytuowanego na terenie oznaczonym na rysunku MW1.

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 stanowi 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 pominięcie 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 zachowania standardów akustycznych. Dla terenów wyznaczonych w planie, zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz właściwej szerokości pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.

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 terenów usługowych i terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa plan miejscowy uwzględnia wymagania organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Uchwała została opatrzona odpowiednimi zapisami dotyczącymi wysokości obiektów budowlanych do 15,0 m oraz zakazem sytuowania na dachach budynków budowli o wysokości wyższej niż 5,0 m.

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 umożliwi podniesienie jakości zagospodarowania przestrzeni publicznej z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zieleni wysokiej. 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. Dla obszaru miasta Piły odpowiednią jakość wody z 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 ulic: Słowackiego, Wyspiańskiego, Żeromskiego i Ceglanej sporządzony został przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń informujących o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały opublikowane w miejscowej prasie, wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz zamieszczono 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.

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 usługowych, mieszkalnictwa wielorodzinnego również z usługami, terenów zieleni, komunikacji wewnętrznej z parkingami), 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 usługowej, mieszkaniowej wielorodzinniej z usługami), kontynuowane są ustalenia dla zabudowy istniejącej na terenach: mieszkaniowych, usługowych. Zabudowa stanowi układ urbanistyczny z dostępem do dróg publicznych, wraz z istniejącym układem komunikacji, zapewniając tym samym rozwiązania w zakresie istniejącego ruchu pieszego i transportu zbiorowego. Projektowana zabudowa stanowić będzie uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu nie wywołuje kosztów po stronie gminy 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 polegających na:

- 1) ujednoczeniu zapisów dotyczących zabudowy pomiędzy liniami zabudowy w §9,
- 2) zmianie zapisu w §11 pkt 1 na „sytuowanie jednego obiektu budowlanego w obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy”,
- 3) zmianie lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie MW1.

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 01.06.2018 r. do 29.06.2018 r., termin uwag do 23.07.2018 r.), wpłynęły następujące uwagi do projektu planu, dotyczące:

- 1) przesunięcia linii zabudowy w kierunku ul. Słowackiego zgodnie ze złożonym wnioskiem dla dz. nr ewid. 1257;
- 2) dodania zapisu do §10 ust. 1 pkt 5 – w zakresie lokalizacji na działkach sąsiednich dróg i parkingów miejsc postojowych, które należy zapewnić dla funkcji usługowej i mieszkaniowej wyznaczonych na terenie MWu.

Uwaga zawarta w punkcie 1 została rozstrzygnięta przez Prezydenta miasta Piły pozytywnie, uwaga zawarta w punkcie 2 została rozstrzygnięta w części pozytywnie. Pozytywne rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie zabudowy usługowej, natomiast rozstrzygnięcie negatywne dotyczy lokalizacji miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza terenem MNu.

Po wprowadzonych zmianach projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 20.08.2018 r. do 19.09.2018 r., termin uwag do 19.10.2018 r.

W trybie drugiego wyłożenia planu do publicznego wglądu nie zostały złożone uwagi.

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 Sudałska*  
Zastępca Prezydenta