

PROJEKT

**UCHWAŁA Nr**

**RADY MIASTA PIŁY**

**z dnia 29 stycznia 2019 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły  
w rejonie ulicy Lelewela**

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, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 ulicy Lelewela, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi pasy drogowe ulic: Lelewela, Henryka Rodakowskiego, Świerkowej, od północy i wschodu terenem leśnym i projektowanym rozgraniczeniem działki nr ewid. 1288, od południa granicami działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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 ulicy Lelewela, 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 ulicy Lelewela, 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 ulicy Lelewela, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) zabytki i dziedzictwo kulturowe, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) 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;
- 3) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§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;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 5) teren zieleni, oznaczenie na rysunku – Z;
- 6) tereny poszerzenia publicznej drogi lokalnej, oznaczenie na rysunku – KD-L;
- 7) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW.

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

**§5.1.** 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) obowiązkowe sytuowanie budynku mieszkalnego przy granicy działki budowlanej;
- 6) kierunki obsługi komunikacyjnej;
- 7) wymagany kierunek głównej kalenicy dachu.

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

3. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się:

- 1) budowli równych i wyższych niż:
  - a) 10,0 m – na terenach MN1 i MN2,
  - b) 15,0 m – na terenach: U1, U2, MW1, MW2, ZP i Z,
  - c) 5,0 m – instalowanych na dachach budynków;
- 2) usług handlu, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1 i MN2 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW1 i MW2 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) tereny usługowe U1 i U2 – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) teren zieleni urządzonej ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**§ 6.** 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 budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po jego obrysie zewnętrznym;
- 2) obowiązujących liniach zabudowy, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 3, należy przez to rozumieć linię ukształtowaną przez główną elewację budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę lub granicą działki sąsiedniej a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze i ryzality, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku, itp. elementy;

- 3) maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy, o których mowa w §5 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 dociepleń istniejących budynków.

## Rozdział 2

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

§7. 1. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków komunalnych, z zastrzeżeniem §15 ust. 3;
- 2) zbiorowe odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, z zastrzeżeniem §15 ust. 2 pkt 3 lit. b;
- 3) selektywny system zagospodarowania odpadów;
- 4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, 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) postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w tym o ochronie środowiska oraz przepisami prawa miejscowego.

2. Obszar objęty planem znajduje się w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 125 (zbiornik międzymorenowy Wałcz-Piła).

§8. Dla terenów zabudowy usługowej U, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 1, obejmujących tereny U1 i U2, ustala się:

- 1) teren U1 – usługi edukacji i sportu:
  - a) sytuowanie na działce budowlanej w szczególności budynku szkoły i budynku hali sportowej oraz budowli sportowych związanych z wyznaczoną funkcją terenu, na obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
    - dla budynku szkoły: wysokości do 12,0 m, dachu stromego minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 20°,
    - dla budynku hali sportowej: wysokości do 12,0 m, dowolnej geometrii dachu,

- b) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §6 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,2 do 0,5,
  - c) minimalną i maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – od 20% do 35%,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20%, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - e) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, co najmniej 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej parteru budynków usługowych oraz zgodnie z §14 ust. 5,
  - f) dostęp komunikacyjny z ul. Lelewela i ul. Henryka Rodakowskiego przez drogę wewnętrzną KD-W3 oraz z ul. Świerkowej (drogi dojazdowej KD-D2);
- 2) teren U2 – usługi edukacji i sportu:
- a) sytuowanie na działce budowlanej budynków usługowych o wyznaczonej funkcji, na obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
    - wysokości do 12,0 m,
    - dowolnej geometrii dachu,
  - b) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §6 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 0,7,
  - c) minimalną i maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – od 10% do 35%,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20%, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - e) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, co najmniej 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej parteru budynków usługowych oraz zgodnie z §14 ust. 5,
  - f) dostęp komunikacyjny z ul. Świerkowej (drogi dojazdowej KD-D2).

**§9.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 2, obejmujących tereny MN1 i MN2, ustala się:

- 1) teren MN1 – sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku garażowego i budynku gospodarczego, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
    - wysokości do 9,0 m, II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacji nadziemnej z dachem,

- dachu stromego, minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°,
  - b) dla budynku garażowego i budynku gospodarczego:
    - wysokości do 7,0 m, I kondygnacji nadziemnej,
    - dachu stromego, minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 20°,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20%, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §6 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 0,6,
  - e) obowiązku zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, w tym w garażu oraz zgodnie z §14 ust. 5,
  - f) dostępu komunikacyjnego z ul. Henryka Rodakowskiego (drogi dojazdowej KD-D1) i drogi wewnętrznej KD-W1;
- 2) teren MN2 – sytuowanie na działce budowlanej, budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku garażowego i budynku gospodarczego, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
- a) dla działek oznaczonych na rysunku, obowiązku sytuowania budynku mieszkalnego przy granicy działki budowlanej – jako budynku w zabudowie bliźniaczej, o równych wysokościach kalenicy dachów budynków bliźniaczych,
  - b) wymaganego kierunku głównej kalenicy dachu, według rysunku,
  - c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
    - wysokości do 9,0 m, II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - dachu stromego, minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°,
  - d) dla budynku garażowego i budynku gospodarczego:
    - wysokości do 7,0 m, I kondygnacji nadziemnej,
    - dachu stromego, minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 20°,
  - e) powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20%, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §6 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,2 do 0,75,
  - g) obowiązku zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, w tym w garażu oraz zgodnie z §14 ust. 5,

h) dostępu komunikacyjnego z ul. Henryka Rodakowskiego (drogi dojazdowej KD-D1) poprzez drogę wewnętrzną KDW2.

**§10.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 3, obejmujących tereny MW1 i MW2, ustala się:

- 1) teren MW1 – sytuowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - a) wysokości od 8,0 m do 12,0 m,
  - b) dachu stromego minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°, w tym poddasze użytkowe,
  - c) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §6 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,15 do 0,5,
  - d) powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 25%, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - e) obowiązku zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie oraz zgodnie z §14 ust. 5,
  - f) dostępu komunikacyjnego z ul. Henryka Rodakowskiego (drogi dojazdowej KD-D1) poprzez drogę wewnętrzną KDW2;
- 2) teren MW2 – sytuowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - a) wysokości od 8,0 m do 12,0 m,
  - b) dowolnej geometrii dachu,
  - c) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §6 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 0,7,
  - d) powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 25%, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - e) obowiązku zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie oraz zgodnie z §14 ust. 5,
  - f) dostępu komunikacyjnego z ul. Henryka Rodakowskiego (drogi dojazdowej KD-D1) poprzez drogę wewnętrzną KDW2.

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

- 1) kształtowanie zieleni;

- 2) możliwość sytuowania: obiektów małej architektury, budowli sportowych oraz rekreacyjnych, w tym placu zabaw dla dzieci, a także budowli infrastruktury technicznej (np. trafostacji), ciągów pieszych i innych budowli związanych z funkcją terenu;
- 3) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40%, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) dostęp komunikacyjny z ul. Henryka Rodakowskiego (drogi dojazdowej KD-D1) poprzez drogę wewnętrzną KDW2.

**§12.** Dla terenu zieleni Z, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 5, ustala się:

- 1) zachowanie zieleni, możliwość sytuowania: budowli infrastruktury technicznej i ciągów pieszych;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60%, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) dostęp komunikacyjny z ul. Świerkowej (KD-D2) poprzez teren U2 .

**§13.** Dla terenów dróg wewnętrznych KDW, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 8, obejmujących tereny KDW1, KDW2 i KDW3, ustala się możliwość sytuowania: dróg, parkingów, ciągów pieszych, budowli infrastruktury technicznej.

### Rozdział 3

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

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

- 1) tereny dróg publicznych:
  - a) tereny poszerzenia drogi lokalnej (ul. Lelewela), oznaczenie na rysunku – KD-L, obejmują:
    - teren drogi lokalnej KD-L1,
    - tereny KD-L2 – obszary skrzyżowań z ul. Henryka Rodakowskiego oraz ul. Świerkową,
  - b) tereny dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D1 i KD-D2;
- 2) pozostałe tereny obsługi komunikacyjnej – tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW1, KDW2 i KDW3.

2. Drogi objęte planem, powiązane są z zewnętrznym układem komunikacyjnym dróg – ulicami: Lelewela, Bydgoską i Kossaka, znajdującymi się poza obszarem planu.



3. Wewnętrzny układ komunikacyjny planu stanowią publiczne drogi dojazdowe KD-D1 (ul. Henryka Rodakowskiego) i KD-D2 (ul. Świerkowa) oraz tereny dróg wewnętrznych KDW1 ÷ KDW3.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów i działek oznaczono graficznie na rysunku.

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

**§15.1.** Na obszarze planu infrastruktura techniczna obejmuje istniejące systemy: wodociągowy, kanalizacji ścieków komunalnych, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczny, gazowniczy i telekomunikacyjny, powiązane z istniejącymi systemami zewnętrznymi zlokalizowanymi poza obszarem planu w pasach drogowych ulic: Lelewela, Henryka Rodakowskiego, Bukowej i Dębowej. System ciepłowniczy znajduje się poza obszarem planu.

2. Na obszarze planu ustala się zasady modernizacji i rozbudowy istniejących, a także budowy nowych sieci infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, wymagającej rozbudowy;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, wymagającej rozbudowy;
- 3) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych:
  - a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej – wymagającej rozbudowy,
  - b) w przypadku budynków niskich lub braku możliwości przyłączenia do ww. sieci dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym o ochronie środowiska;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą:
  - a) z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami prawa miejscowego,
  - b) z systemu ciepłowniczego miasta, budowanego stosownie do potrzeb;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z systemu gazowniczego;
- 7) obsługa telekomunikacyjna – z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

3. Do czasu rozbudowy sieci wymienionych w ust. 2 pkt 1 i 2 zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy Prawo budowlane.

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

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

#### Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

**§16.** 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.

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

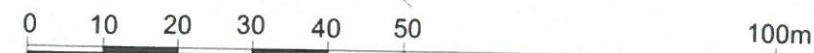
**§18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY w rejonie ulicy Lelewela

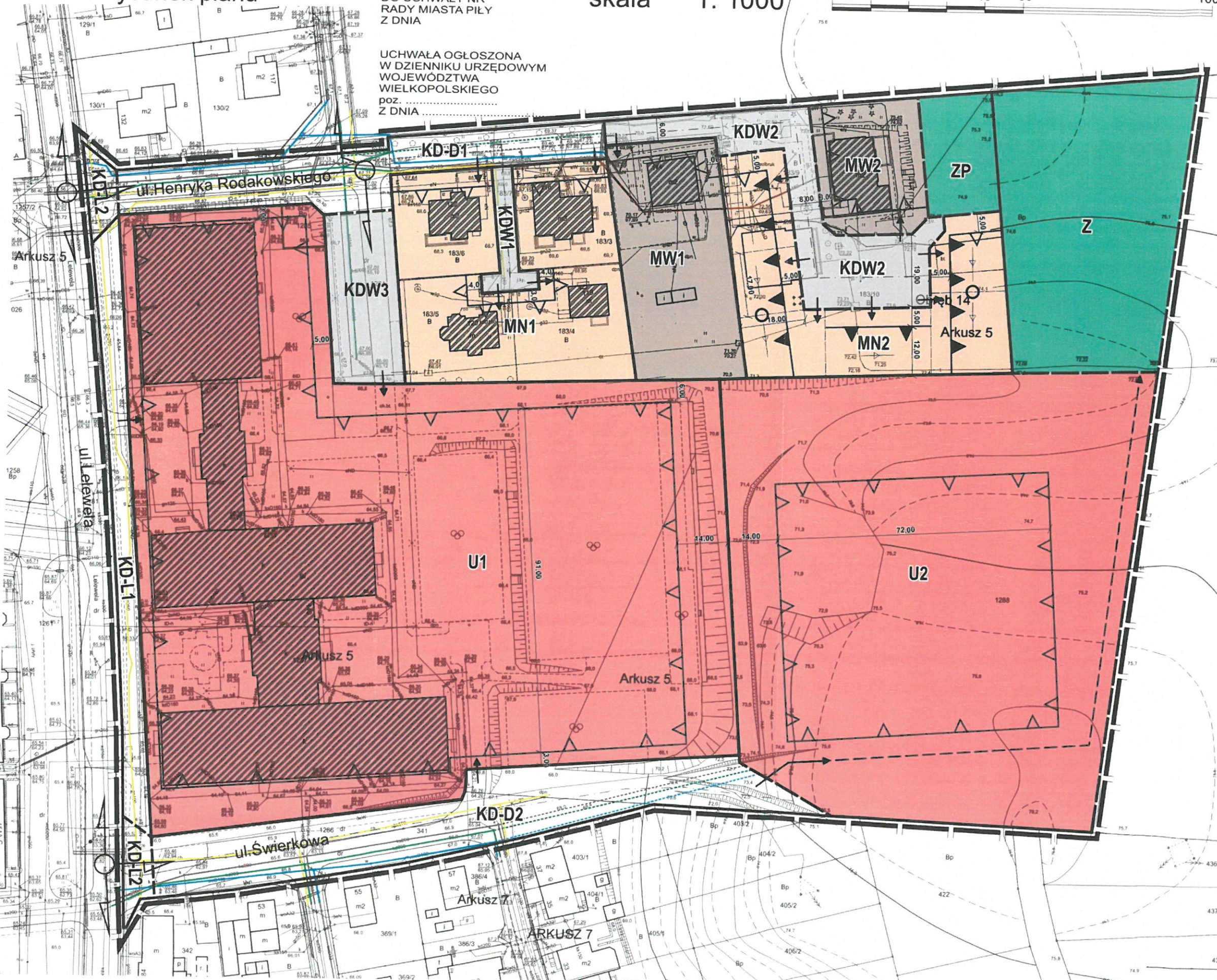
Rysunek planu

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA

skala 1: 1000



UCHWAŁA OGŁOSZONA  
W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA  
WIELKOPOLSKIEGO  
poz. ....  
Z DNIA



**OZNACZENIA GRAFICZNE:**

- granicza uchwalenia planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów
- nieobligatoryjne zasady podziału
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- kierunki obsługi komunikacyjnej
- obiekty istniejące charakteryzujące obszar zabudowany
- obowiązkowe sytuowanie budynku mieszkalnego przy granicy działki budowlanej
- wymagany kierunek głównej kalenicy dachu

**INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

- istniejąca sieć gazowa
- istniejąca / projektowana sieć kanalizacji deszczowej
- istniejąca / projektowana sieć wodociągowa
- istniejąca / projektowana kanalizacja ścieków komunalnych

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

- U** tereny zabudowy usługowej
- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- ZP** teren zieleni urządzonej
- Z** teren zielony
- KD-L** tereny poszerzenia publicznej drogi lokalnej
- KD-D** tereny publicznych dróg dojazdowych
- KD-W** tereny dróg wewnętrznych

URZĄD MIASTA PIŁY - Pl. Staszica 10  
**MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA**  
DYREKTOR MIEJSKIEJ PRACOWNI URBANISTYCZNEJ  
mgr inż. arch. Iwona Wojtecka

Projektant planu mgr inż. arch. Iwona Wojtecka	Zespół autorski mgr inż. arch. Beata Tubicz mgr inż. Piotr Stróżyński zagadnienia komunikacyjne inż. Jolanta Ziolo-Marzec infrastruktura techniczna Prognoza oddziaływania na środowisko mgr Marzenna Szeremietiew Procedura formalno-prawna mgr Małgorzata Moldysz-Styczeń
---	--

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY  
NR  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 29 STYCZNIA 2019 R.

**Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Lelewela, 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 ulicy Lelewela, 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 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Lelewela, objęty jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły obszarem przeznaczonym pod zabudowę.

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

ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY  
NR  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 29 STYCZNIA 2019 R.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Lelewela, 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. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej dla obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Lelewela, dotyczą realizacji następujących inwestycji o podanych długościach szacunkowych:

- 1) komunikacja drogowa – odcinek publicznej drogi dojazdowej KD-D2, o długości ok. 70,0 m;
- 2) sieć infrastruktury technicznej:
  - a) wodociąg, o długości ok. 70,0 m,
  - b) kanalizacja ścieków komunalnych, o długości ok. 135,0 m,
  - c) kanalizacja deszczowa, o długości ok. 140,0 m.

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

ZAŁĄCZNIK NR 4  
DO UCHWAŁY  
NR  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 29 STYCZNIA 2019 R.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Lelewela**

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. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Lelewela, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr .....**  
**z dnia 29 stycznia 2019 roku**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**  
**w rejonie ulicy Lelewela**

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr LIII/681/18 Rady Miasta Piły z dnia 29 maja 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Lelewela. Powyższa uchwała objęła teren obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Rodakowskiego, Lelewela i Świerkowej - uchwała Nr XXIV/282/08 Rady Miasta Piły z dnia 24 czerwca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 144 poz. 2597 z 29.08.2008r.)

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Lelewela 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 planu nastąpiło na wniosek Prezydenta, po pozytywnym rozstrzygnięciu wniosków dotyczących zmiany warunków zabudowy i przeznaczenia terenów. Inwestorzy wystąpili o zmiany w ustaleniach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczące przesunięcia maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy i umożliwienia budowy hali sportowej przy istniejącej szkole podstawowej oraz zmiany przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną.

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 usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy wielorodzinnej, zieleni, parkingów i komunikacji. Ustalenia planu dostosowano do aktualnych wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie zawarto ustaleń, ponieważ na obszarze planu nie występują zabytki i strefa ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych warstw kulturowych.

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.

W planie odstąpiono 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 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, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

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 terenów usługowych i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa plan miejscowy uwzględnia wymagania organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Uchwała wprowadza odpowiednie zapisy dotyczące wysokości obiektów budowlanych w tym ograniczenia sytuowania budowli na dachach budynków.

Plan uwzględnia interes publiczny poprzez zachowanie układu dróg publicznych. Przeznaczenie terenów jako zieleni urządzonej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej umożliwi podniesienie jakości zagospodarowania przestrzeni wspólnej, z zachowaniem istniejącej zieleni. 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 realiza-



cji (m. in. poprzez odpowiednie szerokości pasów drogowych). Wyznaczone tereny objęte planem zaopatrzone są w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, a także zapewniono odpowiednią ilość wody dla potrzeb ludności, dzięki dostępowi do miejskiej sieci wodociągowej. Dla obszaru miasta Piły odpowiednią jakość wody w miejskiej sieci zapewniają istniejące stacje uzdatniania wody zlokalizowane na terenie miasta Piły. Na etapie procedury planu dodatkowo uzyskano pozytywną opinię gestora miejskich sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Lelewela sporządzony został przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu. Treści ogłoszeń i obwieszczeń informujących o przystąpieniu 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 terminie możliwości składania wniosków do planu.

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 planu w określonym terminie. 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, 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 funkcji obszaru jako terenów usługowych, mieszkalnictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego, terenów zieleni i komunikacji. Przeznaczenie terenów zgodnie z ich faktycznym użytkowaniem, uwzględnia lokalne uwarunkowania oraz zachowuje pożądaną kierunek określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły. Projekt planu wyznacza tereny dla nowej zabudowy kubaturowej, w tym teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej. Kontynuowane są ustalenia dla zabudowy istniejącej na terenach: mieszkaniowych i usługowych. Zabudowa stanowi układ urbanistyczny z dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym rozwiązania w zakresie istniejącego ruchu pieszego i transportu zbiorowego. Projektowana zabudowa stanowić będzie uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla Podlasie.

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 rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej. Projektowane inwestycje polegać będą na rozbudowie ul. Świerkowej i sieci: wodociągowej, kanalizacji ścieków komunalnych i kanalizacji deszczowej. Istniejące drogi stanowią dojazd do posesji oraz zaopatrzenie w media. Dla obsługi nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej projektowana jest budowa odcinka publicznej drogi dojazdowej KD-D2 o długości ok. 70,0 m oraz drogi wewnętrznej KDW2 na terenie prywatnym.

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 opiniowała projekt planu z uwagami, wskazującymi na zmianę zapisu odnośnie powierzchni całkowitej zabudowy i korektę wskaźników zabudowy.

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 uwag zawartych w opinii.

W trybie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 24.10.2018r. do 26.11.2018r. (termin składania uwag do 18.12.2018r.), nie wpłynęły 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 Dudańska  
Zastępca Prezydenta