

**Uchwała Nr IV/38/19**  
**Rady Miasta Piły**  
**z dnia 29 stycznia 2019 roku**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**  
**wzdłuż Al. Niepodległości i ul. Wodnej**

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 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 wzdłuż Al. Niepodległości i ul. Wodnej, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają: pas drogowy Al. Niepodległości wraz z przyległymi terenami zieleni w rejonie Al. Wyzwolenia, linia rozgraniczająca teren rzeki Gwdy i rzeki Młynówki, tereny przyległe do Al. Niepodległości i ul. Wodnej, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1: 2000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załączniki nr 1 i nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły wzdłuż Al. Niepodległości i ul. Wodnej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły wzdłuż Al. Niepodległości i ul. Wodnej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;

- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły wzdłuż Al. Niepodległości i ul. Wodnej, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na obszarze objętym planem określa się:

- 1) zasady ochrony zabytków;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej;
- 2) tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

4. Na obszarze objętym planem występują zabytki objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu, w tym zespoły zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z gminną ewidencją zabytków miasta Piły.

5. Obszar objęty planem znajduje się:

- 1) w zasięgu obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 2) w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 125 (zbiornik międzymorenowy Wałcz-Piła).

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczenie na rysunku – MN/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MWu;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 6) teren usług handlu paliwami, oznaczenie na rysunku – UHp;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 8) tereny zieleni, oznaczenie na rysunku – Z;
- 9) tereny zieleni, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczenie na rysunku – Z/ZZ;
- 10) teren zieleni urządzonej i parkingów, oznaczenie na rysunku – ZP/KDWp;
- 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczenie na rysunku – WS;
- 12) tereny publicznych dróg głównych, oznaczenie na rysunku – KD-G;
- 13) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 14) teren drogi wewnętrznej i parkingu, oznaczenie na rysunku – KDWp.

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

3. Teren zieleni urządzonej – ZP2, stanowi obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o szczególnym znaczeniu dla mieszkańców miasta, ze względu na jego położenie i cechy funkcjonalne, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie dostępu do otwartych terenów zielonych doliny rzeki Gwdy.

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie lokalizuje się obiektów budowlanych wyższych niż 15,0 m nad poziom terenu, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących maksymalnych wysokości budynków, które określa niniejsza uchwała;

- 2) nie lokalizuje się urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru;
- 3) nie lokalizuje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) nie lokalizuje się usług:
  - a) handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) związanych z gromadzeniem i segregacją odpadów;
- 5) przy zagospodarowaniu terenów położonych: w sąsiedztwie terenów powierzchniowych wód śródlądowych i w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, w tym obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy spełnić wymogi wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne;
- 6) wyznaczono tereny, dla których w przepisach o środowisku ustalono dopuszczalne poziomy hałas, są to:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – określone w przepisach o środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MWu) – określone w przepisach o środowisku jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
  - c) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – określony w przepisach o środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) teren zieleni urządzonej (ZP2) – określony w przepisach o środowisku jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

**§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) kierunek głównej kalenicy dachu;
- 6) budynki objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;

- 7) budynki nieobjęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły;
- 9) zespoły zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, objętych ochroną konserwatorską;
- 10) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:
  - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
    - granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
    - granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
  - b) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

2. Przez obowiązujące linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3, należy rozumieć linie ukształtowane przez główne elewacje budynków; z wyłączeniem terenów MWu1 i MWu2 – w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę, a obowiązującą linią zabudowy, mogą znajdować się okapy, wykusze i ryzality, schody, rampy, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku, itp. elementy.

3. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 4 dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.

§5. Ilekroć w uchwale jest mowa o 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.

## Rozdział 2

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

**§6.** Ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu, zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków komunalnych, z zastrzeżeniem §22 ust. 3;
- 2) zbiorowe odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, z zastrzeżeniem §22 ust. 2 pkt 3 lit. b;
- 3) kształtowanie terenów zieleni, poprzez ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników intensywności zabudowy, na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) ochronę walorów krajobrazowych i zachowanie ciągłości funkcjonalnej w dolinie rzeki Gwdy poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej;
- 5) uwzględnienie ograniczeń wynikających z obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) dla nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych, obowiązek spełnienia wymogów w zakresie przepisów odrębnych;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 8) postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w tym o ochronie środowiska oraz przepisami prawa miejscowego.

**§7.1.** Na obszarze objętym planem, zgodnie z gminną ewidencją zabytków występują zabytki:

- 1) objęte formą ochrony konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały:
  - a) budynki przy Al. Niepodległości nr 1, 12-14, 16, 17, 135, 137, 145, 149,
  - b) strefa ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych,
  - c) zespoły zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 2) nieobjęte formą ochrony konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały – budynki przy Al. Niepodległości nr 113, 115, 142.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, ustala się:

- 1) zachowanie historycznych brył i elewacji budynków oraz detali architektonicznych;
- 2) utrzymanie historycznej formy otworów okiennych i drzwi zewnętrznych oraz podziałów stolarek okiennych.

3. Dla ochrony zabytków w tym archeologicznego dziedzictwa kulturowego, obowiązuje postępowanie zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§8.1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 1, obejmujących tereny MN1, MN2 i MN3, ustala się:

1) tereny MN1:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków garażowych i gospodarczych,
- b) wysokość budynków:
  - mieszkalnego jednorodzinnego do 9,0 m – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - garażowych i gospodarczych do 5,0 m – I kondygnacja nadziemna,
- c) geometrię dachów stromych (minimum dwuspadowych), o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych:
  - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego 35°,
  - dla budynków garażowych i gospodarczych 25°,
- d) możliwość zachowania wysokości istniejących budynków i geometrii dachów,
- e) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 0,5,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

2) teren MN2:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków garażowych i gospodarczych,
- b) wysokość budynków:
  - mieszkalnych jednorodzinnych do 9,0 m,

- garażowych i gospodarczych do 5,0 m,
  - c) geometrię dachów stromych, o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 25°,
  - d) możliwość zachowania wysokości istniejących budynków i geometrii dachów,
  - e) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 0,5,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 3) teren MN3:
- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków garażowych i gospodarczych,
  - b) wysokość budynków:
    - mieszkalnego jednorodzinnego do 9,0 m – do II kondygnacji nadziemnych,
    - garażowych i gospodarczych do 6,0 m – I kondygnacja nadziemna,
  - c) geometrię dachów budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków garażowych i gospodarczych – dowolną,
  - d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 0,5,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%.

2. Obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, wg wskaźników określonych w §19 ust. 1 pkt 1 i ust. 2.

**§9.1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 2, obejmujących tereny MN/U1 i MN/U2, ustala się:

- 1) teren MN/U1:
- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami lub budynku usługowego oraz budynków garażowych i gospodarczych,
  - b) przeznaczenie terenu na cele usługowe dotyczy usług: edukacji, opieki zdrowotnej i społecznej oraz działalności biurowej,



c) wysokość budynków:

- mieszkalnego jednorodzinnego z usługami lub usługowego do 9,0 m – do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- garażowych i gospodarczych do 6,0 m – I kondygnacja nadziemna,

d) geometrię dachów stromych (minimum dwuspadowych), o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami lub usługowego – 35°,
- budynków garażowych i gospodarczych – 20°,

e) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 0,35,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

2) teren MN/U2:

a) dla budynków zlokalizowanych przy Al. Niepodległości nr 137, 145 i 149, objętych ochroną konserwatorską, zastosowanie ustaleń §7 ust. 2,

b) sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych jednorodzinnych z usługami, usługowych, garażowych i gospodarczych,

c) wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych jednorodzinnych z usługami do 8,0 m – I lub II kondygnacje nadziemne,
- usługowych, garażowych i gospodarczych do 5,0 m – I kondygnacja nadziemna,

d) geometrię dachów:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalnych jednorodzinnych z usługami – strome (dwuspadowe), o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 35°,
- dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych – strome (dwuspadowe), o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 25°,

e) możliwość zachowania wysokości istniejących budynków i geometrii dachów,

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

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

2. Obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, wg wskaźników określonych w §19 ust. 1 pkt 2 i ust. 2.

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

- 1) dla budynku zlokalizowanego przy Al. Niepodległości nr 12-14, objętego ochroną konserwatorską zastosowanie ustaleń §7 ust. 2;
- 2) sytuowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 3) wysokość budynku do 12,0 m – III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 4) geometrię dachu stromego, o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 35°;
- 5) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 1,1;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%.

2. Obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, wg wskaźników określonych w §19 ust. 1 pkt 3 i ust. 2.

**§11.1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 4, obejmujących tereny MWu1 i MWu2, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalnych wielorodzinnych z usługami;
- 2) dla budynków zlokalizowanych przy Al. Niepodległości nr 1, 16 i 17, objętych ochroną konserwatorską, zastosowanie ustaleń §7 ust. 2;
- 3) wysokość budynków do 12,0 m:
  - a) teren MWu1 – III lub IV kondygnacje nadziemne,
  - b) teren MWu2 – III lub IV kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 4) geometrię dachów:

- a) teren MWu1 – dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°,
  - b) teren MWu2 – dachy strome (minimum dwuspadowe), o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 35°;
- 5) możliwość zachowania wysokości istniejących budynków i geometrii dachów;
- 6) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) teren MWu1 od 0,2 do 1,4,
  - b) teren MWu2 od 0,2 do 2,25;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%.

2. Obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, wg wskaźników określonych w §19 ust. 1 pkt 4 i ust. 2.

**§12.** Tereny zabudowy usługowej U, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 5, obejmują:

- 1) teren U1, stanowiący integralną część terenu usługowego, znajdującego się poza obszarem planu, dla którego ustala się:
- a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 2) teren U2, dla którego ustala się:
- a) zakaz lokalizacji usług produkcyjnych, stacji paliw, warsztatów samochodowych i pozostałych, związanych z obsługą pojazdów,
  - b) sytuowanie na działce budowlanej budynków usługowych, garażowych i gospodarczych,
  - c) dla budynku zlokalizowanego przy Al. Niepodległości nr 135, objętego ochroną konserwatorską, zastosowanie ustaleń §7 ust. 2;
  - d) wysokość budynków:
    - usługowych do 8,0 m – I lub II kondygnacje nadziemne,
    - garażowych i gospodarczych do 6,0 m – I kondygnacja nadziemna,
  - e) geometrię dachów:

- budynków usługowych – strome (minimum dwuspadowe), o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 20°,
  - budynków garażowych i gospodarczych – płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°,
- f) możliwość zachowania wysokości istniejących budynków i geometrii dachów,
- g) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 0,5,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- i) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, wg wskaźników określonych w §19 ust. 1 pkt 5 i ust. 2.

**§13.** Dla terenu usług handlu paliwami UHp, który stanowi integralną część terenu usługowego – stacji paliw (obszar poza planem), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 6, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) sytuowanie: parkingów, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z obsługą stacji paliw i obsługą pojazdów;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%.

**§14.** Tereny zieleni urządzonej ZP, o których mowa w §3 ust.1 pkt 7, obejmują:

- 1) tereny ZP1, dla których ustala się:
  - a) zagospodarowanie różnymi formami zieleni,
  - b) sytuowanie obiektów małej architektury, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych oraz ścieżek rekreacyjnych,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%,
  - d) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) teren ZP2, dla którego ustala się:
  - a) zagospodarowanie różnymi formami zieleni, z zachowaniem walorów widokowych doliny rzeki Gwdy,
  - b) sytuowanie:

- przejść pieszych, ścieżek rekreacyjnych, dojeżdż i dojazdów, obiektów małej architektury, maksymalnie dwóch wiat, urządzeń rekreacyjnych,
  - budowl infrastruktury technicznej,
- c) wysokość wiat – do 3,0 m od poziomu terenu i dowolnej geometrii dachu,
- d) powierzchnia zabudowy wiaty – do 35 m<sup>2</sup>,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%,
- f) zakaz lokalizacji budynków.

**§15.** Dla terenów zieleni Z, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 8, ustala się:

- 1) zagospodarowanie różnymi formami zieleni;
- 2) sytuowanie budowli infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

**§16.1** Dla terenów zieleni, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Z/ZZ, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 9, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%.

2. Przy zagospodarowaniu terenów Z/ZZ należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

**§17.** Dla terenu zieleni urządzonej i parkingów ZP/KDWp, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 10, ustala się:

- 1) zagospodarowanie różnymi formami zieleni, z zachowaniem walorów widokowych doliny rzeki Gwdy;
- 2) sytuowanie obiektów małej architektury, budowli rekreacyjno-sportowych, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych oraz ścieżek rekreacyjnych;
- 3) sytuowanie parkingów;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

5) zakaz lokalizacji budynków.

**§18.** Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych WS, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 11, mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo wodne.

**§19.1.** Ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, dla terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie (w tym w garażu);
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – MN/U, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie oraz nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;
- 3) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie;
- 4) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – MWu, w ilości 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie oraz nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;
- 5) zabudowy usługowej – U2, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.

2. W zakresie miejsc do parkowania zaopatrzonych w kartę parkingową, należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### Rozdział 3

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

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

- 1) publiczne drogi główne:
  - a) KD-G1 – pas drogowy drogi głównej,
  - b) KD-G2 – tereny stanowiące rezerwę dla rozbudowy drogi głównej,
  - c) KD-G3 (ul. Koszalińska) – pas drogowy obwodnicy śródmiejskiej miasta;
- 2) teren drogi wewnętrznej KDW, zapewniający dostęp do drogi publicznej;

3) teren drogi wewnętrznej i parkingu KDWp, zapewniający dostęp do drogi publicznej.

2. Przy zagospodarowaniu terenów dróg publicznych należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

3. Istniejący pas drogowy drogi głównej (KD-G1) należy do ponadlokalnego układu komunikacyjnego miasta i zapewnia powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

**§21.** Modernizacja i rozbudowa układu komunikacyjnego, obejmuje tereny drogi głównej (tereny KD-G1 i KD-G2).

**§22.1.** Infrastruktura techniczna na obszarze objętym planem, obejmuje systemy: wodociągowy, kanalizacji ścieków komunalnych, kanalizacji deszczowej, grzewczy, elektroenergetyczny, gazowy i telekomunikacyjny, powiązane z istniejącymi systemami zewnętrznymi, zlokalizowanymi poza obszarem planu.

2. Na obszarze planu ustala się zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów 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,
  - 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 ciepło:
  - a) z indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) z sieci zdalaczynnych rozbudowywanych stosownie do potrzeb;
- 5) zasilanie 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 infrastruktury technicznej, określa załącznik nr 4 do uchwały.

#### Rozdział 4

#### **Przepisy końcowe**

**§23.** 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.

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

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

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miasta Piły  
*Maria Kubica*  
Maria Kubica



ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY  
NR IV/38/19  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 29 STYCZNIA 2019 R.

**Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły wzdłuż Al. Niepodległości i ul. Wodnej, 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 wzdłuż Al. Niepodległości i ul. Wodnej, 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 wzdłuż Al. Niepodległości i ul. Wodnej, 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.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miasta Piły  
*Maria Kubica*  
Maria Kubica

ZAŁĄCZNIK NR 4  
DO UCHWAŁY  
NR IV/38/19  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 29 STYCZNIA 2019 R.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły wzdłuż Al. Niepodległości i ul. Wodnej, 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 2003r. 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 na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły wzdłuż Al. Niepodległości i ul. Wodnej, dotyczą realizacji sieci infrastruktury technicznej:

- 1) rozbudowy wodociągu o długości około 50,0 m;
- 2) rozbudowy kanalizacji ścieków komunalnych o długości około 57,0 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.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miasta Piły  
  
Maria Kubica

ZAŁĄCZNIK NR 5  
DO UCHWAŁY  
NR IV/38/19  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 29 STYCZNIA 2019 R.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły wzdłuż Al. Niepodległości i ul. Wodnej**

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 wzdłuż Al. Niepodległości i ul. Wodnej, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miasta Piły  
*Maria Kubica*

**Uzasadnienie**  
**do UCHWAŁY Nr IV/38/19**  
**RADY MIASTA PIŁY**  
**z dnia 29 stycznia 2019 roku**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**  
**wzdłuż Al. Niepodległości i ul. Wodnej**

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr XVIII/315/16 z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły wzdłuż Al. Niepodległości i ul. Wodnej. Sporządzenie miejscowego planu jest zgodne z wynikiem analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uchwałą Nr XL/554/17 Rady Miasta Piły z dnia 26 września 2017 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły. Na obszarze objętym przystąpieniem do planu obowiązują uchwały:

- 1) Nr XIX/179/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 30.11.1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego układu ulicznego miasta Piły (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 3 poz. 24 z dnia 11.01.2000 r.);
- 2) Nr XIII/161/2003 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28.10.2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Piła – Dolina rzeki Gwdy (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 216 poz. 4689 z dnia 30.12.2003 r.);
- 3) Nr XLVI/552/06 Rady Miasta Piły z dnia 28.02.2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Skośnej (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 64 poz. 1639 z dnia 5.05.2006 r.).

Obszar planu stanowi część terenu wyznaczonego w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu. Część nieobjęta uchwałą w sprawie planu będzie przedmiotem odrębnej procedury planistycznej.

Głównym celem sporządzania planu jest regulacja pasa drogowego publicznej drogi głównej – Al. Niepodległości. W obowiązujących dokumentach planistycznych wyznaczono rezerwę terenu dla rozbudowy wskazanej drogi, która objęła część istniejących nieruchomości usytuowanych wzdłuż Al. Niepodległości. Przyjęte obecnie kierunki rozwoju i modernizacji układu komunikacyjnego miasta, wskazały dokonanie korekty pasa drogowego dla ulicy głównej. Zmiana szerokości pasa drogowego umożliwiła zmianę przeznaczenia terenu istniejącej zabudowy na zgodne z faktycznym zagospodarowaniem, o co wielokrotnie wnioskowali właściciele nieruchomości.

Dla zachowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie określono warunki zabudowy i zagospodarowania, w szczególności linie zabudowy, wysokość budynków, formę dachów oraz intensywność zabudowy. Odstąpiono od określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ okoliczności faktyczne i prawne dotyczące terenów objętych planem nie uzasadniają konieczności powyższych zapisów.

Ochronę środowiska zapewnia się poprzez: techniczne uzbrojenie terenów, nakaz postępowania zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, zachowanie oraz kształtowanie terenów zieleni oraz ustalenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnych.

Z uwagi na położenie obszaru objętego planem, w granicach zespołu stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską, przy realizacji inwestycji może zaistnieć obowiązek prowadzenia badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z właściwym organem ochrony zabytków. Na obszarze planu znajdują się również budynki objęte formą ochrony konserwatorskiej, dla których ustalono zachowanie charakterystycznych elementów historycznych.

Ustalenia planu realizują wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz mieszkaniowo-usługową zostały uwzględnione w dokumencie jako tereny objęte ochroną akustyczną zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska. Plan zawiera obszary szczególnego zagrożenia powodzią, których granice wskazano na rysunku. Tereny znajdujące się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zostały wyłączone z zabudowy. Dla potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono wymóg wyznaczania miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej dla wyznaczonych nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.

Ustalenia planu ingerują w prawo własności w związku z wyznaczeniem rezerwy dla rozbudowy dróg publicznych i ich modernizacji.

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 zostały przyjęte w treści uchwały.



Mając na uwadze potrzeby interesu publicznego w planie wyznaczono tereny zieleni urządzonej o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym. Jest to część obszarów przestrzeni publicznej wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na którym zgodnie z planem ustalono możliwość realizacji obiektów małej architektury, ścieżek rekreacyjnych, budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

Dla potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, w planie miejscowym uwzględniono zapisy umożliwiające budowę, rozbudowę i modernizację niezbędnej infrastruktury a także wyznaczono odpowiednie szerokości pasów drogowych. Obszar planu jest zaopatrzony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, w tym komunalną sieć wodociągową zabezpieczającą odpowiednią ilość wody dla potrzeb ludności. Dla obszaru miasta Piły odpowiednią jakość wody w miejskiej sieci zapewniają istniejące stacje uzdatniania wody zlokalizowane na terenie miasta Piły.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wzdłuż Al. Niepodległości i ul. Wodnej 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, 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 wyłożono projekt planu do publicznego wglądu oraz przeprowadzono dyskusję publiczną, z zachowaniem terminów wynikających z obowiązujących przepisów. Poinformowano również o możliwości składania uwag do wyłożonego projektu 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 złożone wnioski o zmianę obowiązującego planu mając na uwadze interes publiczny i prywatny. Wnioski o zmianę planu dotyczyły:

– zmiany przeznaczenia zabudowanej działki – terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy usługowej, w celu umożliwienia zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku,

– zmiany przeznaczenia zabudowanych działek – dotychczas przeznaczonych pod rozbudowę pasa drogi głównej, na zgodne z faktycznym zagospodarowaniem.

Biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zapisy planu zachowują istniejący stan zagospodarowania terenu oraz uwzględniają lokalne uwarunkowania oraz kierunek zmian, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Obszar objęty planem obejmuje głównie tereny już zainwestowane i tylko w nieznacznym zakresie wyznacza nowe tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy usługowej.


Wyznaczając tereny dla nowej zabudowy, plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne poprzez:

- minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego dzięki kształtowaniu struktury przestrzennej o zwartym charakterze, która nie wymaga uzupełnienia podstawowego układu komunikacyjnego,
- dopuszczenie nowej zabudowy w granicach jednolitej struktury przestrzennej, zlokalizowanej w sąsiedztwie rozwiniętego układu komunikacyjnego, umożliwiającego wykorzystanie zbiorowego transportu publicznego oraz przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wzdłuż Al. Niepodległości i ul. Wodnej przewiduje koszty po stronie gminy związane z realizacją infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń planu będzie miała wpływ na budżet gminy poprzez wpływy z podatku od nieruchomości oraz sprzedaży nieruchomości gminnych.

W trybie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w ustawowym terminie nie złożono indywidualnych wniosków do planu. Uzyskano wymagane opinie i uzgodnienia instytucji i organów. W trakcie i po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, uwagi nie wpłynęły.

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

W Z. PREZYDENTA MIASTA  
  
Beata Dudzińska  
Zastępca Prezydenta