

**UCHWAŁA Nr  
RADY MIASTA PIŁY**

**z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły  
w rejonie Al. Wojska Polskiego i ul. Kujawskiej**

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, zmiana: Dz. U. z 2019 r. poz. 60) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ul. Kujawskiej, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są linie rozgraniczające ul. Dzieci Polskich i Al. Wojska Polskiego oraz pasy drogowe ul. Budowlanych i ul. Kujawskiej oznaczone graficznie na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ul. Kujawskiej, 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 Al. Wojska Polskiego i ul. Kujawskiej, 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 Al. Wojska Polskiego i ul. Kujawskiej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem 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.

2. Na obszarze objętym planem:

- 1) występuje strefa ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych, zgodnie z gminną ewidencją zabytków;
- 2) znajduje się drzewo – buk pospolity, objęte ochroną prawną, stanowiące pomnik przyrody ożywionej.

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

4. Na obszarze objętym planem nie określa się:

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

§3.1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zasada kształtowania zabudowy;
- 6) drzewo (buk pospolity) objęte ochroną prawną;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych (na całym obszarze planu).

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

3. Przez obowiązujące linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3, należy rozumieć linie ukształtowane przez główną elewację budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się: okapy, wykusze, ryzality, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynków, itp. elementy oraz docieplenie budynków.

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

5. Przez zasadę kształtowania zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 5 należy rozumieć sytuowanie elewacji budynku lub elewacji zespołu budynków, zgodnie z wyznaczonym na rysunku kierunkiem.

**§4.** 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.

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

- 1) teren usług edukacji, oznaczenie na rysunku – UE;
- 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 elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E;
- 6) tereny komunikacji, obejmujące:
  - a) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D,
  - b) tereny dróg wewnętrznych i parkingów, oznaczenie na rysunku – KDWp.

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

**§6.** Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się:

- 1) wolno stojących budowli wyższych niż 17,0 m nad poziom terenu;
- 2) budowli wyższych niż 5,0 m instalowanych na dachach budynków;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

**§7.** Na obszarze objętym planem wyznaczono tereny, dla których w przepisach o środowisku, ustalono dopuszczalne poziomy hałasu. Są to tereny przeznaczone:

- 1) pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, określone w planie jako teren usług edukacji (UE);
- 2) pod zabudowę mieszkaniową, określone w planie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);
- 3) na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, określone w planie jako teren zieleni urządzonej (ZP).

## Rozdział 2

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

#### §8.1. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych;
- 2) zbiorowe odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, z zastrzeżeniem §18 ust. 2 pkt 3 lit. b;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, poprzez ustalenie powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) komunalny, selektywny system gospodarki odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 5) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, które uwzględniają wymagania ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza, wód, powierzchni ziemi, ochrony przed hałasem, polami elektromagnetycznymi i wibracjami;
- 6) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 7) w zakresie realizacji ustaleń planu, postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, w tym o ochronie środowiska oraz przepisami prawa miejscowego;
- 8) wyznaczenie terenu zieleni;
- 9) zachowanie i ochronę drzewa stanowiącego pomnik przyrody ożywionej.

2. Dla drzewa, stanowiącego pomnik przyrody ożywionej, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisy ustanawiające formę ochrony przyrody.

§9.1. Na obszarze objętym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, obejmuje się ochroną, wpisaną do gminnej ewidencji zabytków, strefę ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych, oznaczoną graficznie na rysunku planu.

2. Na obszarze strefy, o której mowa w ust. 1, zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa

kulturowego, może być wymagane uzyskanie stosownych zgód i pozwoleń na inwestycje związane z zagospodarowaniem i zabudową terenów.

**§10.** Dla terenu usług edukacji (UE), o którym mowa w §5 ust. 1 pkt 1 ustala się:

- 1) sytuowanie budynku lub zespołu budynków usługowych, związanych z wyznaczoną funkcją terenu, z zastosowaniem:
  - a) obowiązującej i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - b) wysokości do 12,0 m nad poziom terenu,
  - c) dowolnej geometrii dachów;
- 2) sytuowanie budowli sportowych, infrastruktury technicznej, zieleni, parkingów i dojazdów oraz obiektów małej architektury;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §4, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,4 do 0,7;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy 45% działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi dojazdowej KD-D2 (ul. Kujawska).

**§11.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), o których mowa w §5 ust. 1 pkt 2, obejmujących tereny MN1 i MN2, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, z zastosowaniem:
  - a) wysokości do 8,0 m,
  - b) dachu płaskiego;
- 2) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku garażowego lub gospodarczego, z zastosowaniem:
  - a) wysokości do 4,0 m,
  - b) dachu płaskiego;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §4, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 0,6;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi dojazdowej KD-D2 (ul. Kujawska).

**§12.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), o których mowa w §5 ust. 1 pkt 3, obejmujących tereny MW1÷MW4, ustala się sytuowanie na działce budowlanej budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zastosowaniem:

- 1) dla terenu MW1:
  - a) obowiązującej i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - b) wysokości do 17,0 m – V kondygnacji nadziemnych,
  - c) dachu płaskiego,
  - d) możliwości zachowania funkcji usługowych w kondygnacji podziemnej istniejącego budynku, z zakazem tworzenia nowych zejść do podziemia budynku od strony ul. Budowlanych,
  - e) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §4, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 1,0 do 1,9,
  - g) dostępu komunikacyjnego z publicznej drogi dojazdowej KD-D2 (ul. Kujawska) poprzez teren dróg wewnętrznych i parkingów KDWp1;
- 2) dla terenu MW2:
  - a) maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - b) zasady kształtowania zabudowy,
  - c) wysokości nieprzekraczającej 17,0 m, od III do V kondygnacji nadziemnych, dla budynków lub ich części usytuowanych od strony pasa drogowego ul. Kujawskiej wymagane III kondygnacje nadziemne,
  - d) dachu płaskiego,
  - e) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §4, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,6 do 1,0,
  - g) dostępu komunikacyjnego bezpośrednio z publicznej drogi dojazdowej KD-D2 (ul. Kujawska) oraz poprzez teren dróg wewnętrznych i parkingów KDWp1;
- 3) dla terenu MW3 i MW4:
  - a) maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - b) wysokości nieprzekraczającej 36,0 m, od V do XII kondygnacji nadziemnych,
  - c) dachu płaskiego,
  - d) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla terenu MW3 – 20% powierzchni działki budowlanej,
    - dla terenu MW4 – 25% powierzchni działki budowlanej;
  - e) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §4, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- dla terenu MW3 – od 1,0 do 2,4,
  - dla terenu MW4 – od 1,0 do 1,7;
- f) dostępu komunikacyjnego:
- do terenu MW3 z publicznej drogi dojazdowej KD-D2 (ul. Kujawska) poprzez teren dróg wewnętrznych i parkingów KDWp1,
  - do terenu MW4 z publicznej drogi dojazdowej KD-D2 (ul. Kujawska) poprzez teren dróg wewnętrznych i parkingów KDWp2.

**§13.** Dla dla terenu zieleni urządzonej (ZP), o którym mowa w §5 ust. 1 pkt 4 ustala się:

- 1) funkcję rekreacyjno-wypoczynkową;
- 2) kształtowanie różnych form zieleni;
- 3) możliwość sytuowania: obiektów małej architektury, budowli i urządzeń rekreacyjno-sportowych, w tym placu zabaw dla dzieci, a także urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i innych obiektów związanych z funkcją terenu;
- 4) zakaz sytuowania budynków;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) zachowanie i ochronę drzewa, stanowiącego pomnik przyrody ożywionej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi dojazdowej KD-D2 (ul. Kujawska).

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

- 1) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, obiektów budowlanych, zgodnie z wyznaczoną funkcją terenu, z zastosowaniem:
  - a) wysokości budynku do 4,0 m,
  - b) dachu płaskiego;
- 2) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, o której mowa w §4, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,0 do 1,0;
- 4) dostępu komunikacyjnego z publicznej drogi dojazdowej KD-D2 (ul. Kujawska) poprzez tereny KDWp1 i MW3.

**§15.** Dla terenów dróg wewnętrznych i parkingów KDWp, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 6 lit. b, obejmujących tereny KDWp1 ÷ KDWp3, ustala się:

- 1) lokalizację parkingów, przejść pieszych, dojazdów;

- 2) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury a także urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną:
  - a) dla terenów KDWp1 i KDWp3 nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej,
  - b) dla terenu KDWp2 nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§16.1. Ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania dla terenów wyznaczonych w planie:

- 1) usług edukacji UE – co najmniej 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych, na terenie działki budowlanej;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1 i MN2 – co najmniej 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie na terenie działki budowlanej;
- 3) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW1 – co najmniej 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 4) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW2, MW3, MW4 – co najmniej 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zapewnienie miejsc do parkowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może nastąpić:

- 1) dla terenów MW1 i MW3 przy wykorzystaniu terenu dróg wewnętrznych i parkingów KDWp1;
- 2) dla terenu MW4 przy wykorzystaniu terenu dróg wewnętrznych i parkingów KDWp2.

3. W zakresie miejsc do parkowania dla pojazdów 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**

§17.1. Na obszarze objętym planem powiązanie drogowe z podstawowym układem komunikacyjnym miasta – Al. Wojska Polskiego i ul. Dzieci Polskich zapewnia ul. Budowlanych i ul. Kujawska.

2. Układ komunikacyjny obejmuje:

- 1) tereny dróg publicznych:



- a) KD-D1 – pas drogowy drogi dojazdowej (ul. Budowlanych),
  - b) KD-D2 – pas drogowy drogi dojazdowej (ul. Kujawska);
- 2) pozostałe tereny komunikacyjne:
- a) KDWp1 – droga wewnętrzna, stanowiąca dojazd do terenów MW1, MW2, MW3 i E,
  - b) KDWp2 – droga wewnętrzna, stanowiąca dojazd do terenu MW4.

3. Dla realizacji dróg publicznych mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

**§18.1.** Infrastruktura techniczna na obszarze objętym planem, obejmuje istniejące sieci systemów: wodociągowego, kanalizacji ścieków komunalnych, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczego, elektroenergetycznego, gazowniczego i telekomunikacyjnego, powiązane z istniejącymi sieciami systemów zewnętrznych zlokalizowanych w pasach drogowych ulic poza obszarem planu.

2. Na obszarze planu ustala się modernizację, rozbudowę i budowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 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;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) z systemu ciepłowniczego miasta,
  - b) z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami prawa miejscowego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z systemu gazowniczego;
- 7) obsługę telekomunikacyjną – z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

## 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.

RADCA PRAWNY

*M. Paluboda*  
Marcin Paluboda  
Bd P-193



ZALĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY  
NR  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA

**Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ul. Kujawskiej 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, zmiana: Dz. U. z 2019 r. poz. 60) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ul. Kujawskiej, 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.).

ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY  
NR  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ul. Kujawskiej, 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, zmiana: Dz. U. z 2019 r. poz. 60) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. 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.

ZAŁĄCZNIK NR 4  
DO UCHWAŁY  
NR  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ul. Kujawskiej**

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, zmiana: Dz. U. z 2019 r. poz. 60) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Nie uwzględnić uwagi złożonej w trybie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ul. Kujawskiej dotyczącej utrzymania zapisów uchwały Nr LIV/558/02 Rady Miejskiej w Pile z dnia 27 sierpnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego m. Piły – rejon Al. Niepodległości – Kujawskiej w zakresie jednostki UC3 dla działek nr 63/8 i 65/6, zgodnie z którą przedmiotowe działki stanowiły część wyznaczonego terenu usług komercyjnych.

**Uzasadnienie**  
**do UCHWAŁY Nr .....**  
**RADY MIASTA PIŁY**  
**z dnia**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**  
**w rejonie Al. Wojska Polskiego i ul. Kujawskiej**

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr XXIV/387/16 z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ul. Kujawskiej.

Obszar objęty przystąpieniem, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r., znajduje się w strefie terenów zurbanizowanych TZ-1, wydzielonego obszaru strefy TZ-1.1 i należy do terenu wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej.

Zachodnia część obszaru objętego przystąpieniem, to teren dla którego nie obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla pozostałej części obowiązują ustalenia uchwały Nr LIV/558/02 Rady Miejskiej w Pile z dnia 27 sierpnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego m. Piły – rejon Al. Niepodległości – Kujawskiej (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 130 poz. 3576 z dnia 28 października 2002 r.) i uchwały Nr XLVI/551/06 Rady Miasta Piły z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 64 poz.1638 z dnia 5 maja 2006 r.).

Przystąpienie do planu nastąpiło, po pozytywnym rozstrzygnięciu przez Prezydenta Miasta Piły wniosku dotyczącego sporządzenia planu dla działki o nr ewid. 99, z ustaleniem przeznaczenia terenu uwzględniającego funkcje gastronomii i hotelarstwa oraz wniosku dotyczącego zmiany warunków zabudowy i przeznaczenia, ustalonych w obowiązującym planie dla działek o nr ewid. 63/1 i 63/5.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, dokonanej w ocenie aktualności planów – uchwała Nr XL/554/17 z dnia 26 września 2017 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

W wyniku dokonanej analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu, uwzględniającej wynik oceny, pozytywne rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Piły oraz stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły wyznaczono obszar sporządzenia planu.

Obszar przystąpienia do sporządzenia planu, o powierzchni ok. 4,5 ha, dotyczy

terenów zurbanizowanych, należących do wykształconej struktury przestrzennej miasta i obejmuje tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, usług edukacji, zieleni, parkingów i komunikacji.

Granicami uchwalenia planu nie został objęty obszar 0,1653 ha, obejmujący nieruchomości oznaczone na mapie numerami ewidencyjnymi 98 i 99, które objęte są uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ul. Kujawskiej. Ww. nieruchomości zostaną objęte ustaleniami odrębnej uchwały w sprawie mpzp.

Celem opracowanego planu jest zmiana warunków zabudowy – przeznaczenia terenów i określenia wskaźników zabudowy, korekty rozgraniczeń terenów oraz wyznaczenia zasad obsługi komunikacyjnej. Ustalenia projektu planu dotyczą określenia granic i zasad zagospodarowania terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenu zieleni oraz terenu przeznaczonego na cele edukacji a także wyznaczenia nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Na obszarze planu dostosowano ustalenia do aktualnych wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedstawiona uchwała jest zgodna z zasadą kształtowania polityki przestrzennej, przyjętej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Dla zachowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie określono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz parametry zabudowy, w szczególności wysokość budynków, formę dachów i intensywność zabudowy a także wyznaczono powierzchnie biologicznie czynne i tereny zieleni. Warunki zabudowy i zagospodarowania ustalono uwzględniając formę, skalę i linię zabudowy istniejących obiektów.

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.

W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska, poprzez ustalenia dotyczące technicznego uzbrojenia terenów, wprowadzenie zakazu lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, określenie wskaźników zabudowy oraz minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnych, utrzymanie istniejącego terenu zieleni z ograniczeniem dla zabudowy oraz stosownymi ustaleniami ze względu na znajdujące się na tym terenie drzewo (buk pospolity), będące pomnikiem przyrody ożywionej.

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

Z uwagi na strukturę podziału geodezyjnego i własnościowego obszaru planu, nie ma potrzeby przeprowadzania scalenia i podziału nieruchomości dla wszystkich terenów objętych planem, tym samym uzasadnione jest niezamieszczanie w planie elementów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie-



ruchomości objęte planem są ukształtowane w taki sposób, który umożliwia ich wykorzystanie i zainwestowanie, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bez konieczności przeprowadzania powyższej procedury.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących standardów akustycznych dla terenów, ustalenie linii zabudowy z uwzględnieniem odpowiednich odległości budynków od terenów komunikacji a także wyznaczenie terenów zieleni o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej. Dla potrzeb osób niepełnosprawnych, ustalono wymóg wyznaczenia minimalnej ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

W ustaleniach projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz wyznaczono na gruntach gminnych nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania, Prezydent Miasta Piły rozpatrzył składane wnioski i uwagi, mając na uwadze interes publiczny i prywatny. Plan uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W rezultacie zapisy planu chronią istniejący stan zagospodarowania terenu oraz stanowią podstawę do podejmowania działań na rzecz lokalnej społeczności. Wyraża się to poprzez zachowanie charakteru zagospodarowania obszaru (jako terenów służących mieszkalnictwu wielorodzinnemu, edukacji i zieleni związanej z rekreacją i wypoczynkiem), przeznaczenie terenów zgodnie z ich faktycznym użytkowaniem, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz zachowując pożądaną kierunek określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Mając na uwadze potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, w planie uwzględniono przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określono zasady ich modernizacji i rozbudowy oraz zabezpieczono tereny dla ich realizacji, m.in. poprzez odpowiednie szerokości pasów drogowych. Obszar planu, dzięki dostępowi do miejskiej sieci wodociągowej, zlokalizowanej w pasach drogowych Al. Wojska Polskiego i ulic: Dzieci Polskich, Kujawskiej i Budowlanych, spełnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Dogodne położenie terenów planu, z usytuowaniem w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacji kołowej w zasięgu transportu publicznego miejskiego (Al. Wojska Polskiego) oraz usług podstawowych i ponadpodstawowych, nie zwiększa kosztów związanych z transportem.

Podjęcie uchwały rodzi skutki finansowe dla budżetu miasta. Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozowane skutki finansowe związane z uchwaleniem planu miejscowego, zawiera sporządzona na potrzeby projektu planu Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ul. Kujawskiej.

Z prognozy wynika, że zyski do budżetu gminy przewidywane są z przyrostu wpływów z podatku od nieruchomości wynikających z nowej zabudowy oraz ewentualnej opłaty planistycznej natomiast obciążeniem dla gminy będzie roszczenie wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku ze zmianą dotychczasowego przeznaczenia działek o numerach ewidencyjnych 63/8 i 65/6.

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, wpłynęły indywidualne wnioski do projektu planu dotyczące warunków zagospodarowania nieruchomości oznaczonych na mapie numerami ewidencyjnymi 98 i 99. Wymienione nieruchomości zostały wyłączone z granic uchwalenia planu i zostaną objęte ustaleniami odrębnej uchwały w sprawie mpzp.

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia. Uwagi Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Pile i zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu zostały uwzględnione .

Projekt planu sporządzono przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych, m. in. poprzez upublicznienie procesu sporządzania projektu planu oraz umożliwienie pełnego dostępu do dokumentacji planistycznej, w ramach obowiązujących przepisów. W pracach nad projektem planu został zapewniony udział społeczeństwa. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń informujących o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały opublikowane w miejscowej prasie, wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz zamieszczone na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej miasta Piły. W treści ogłoszeń i obwieszczeń znalazły się informacje o możliwości składania wniosków do planu oraz wyznaczono termin na ich składanie. W trybie sporządzania planu Prezydent Miasta Piły wyznaczył termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej, z zachowaniem terminów wynikających z obowiązujących przepisów. Poinformowano również o możliwości składania uwag do wyłożonego projektu w określonym terminie. Ww. informacje zostały podane do publicznej wiadomości w formie ogłoszeń i obwieszczeń, poprzez publikacje w miejscowej prasie, wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz zamieszczenie na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej miasta Piły.

W trybie wyłożenia do publicznego wglądu (od 30.11.2018 r. do 04.01.2019 r.; uwagi do 25.01.2019 r.) do projektu planu wpłynęła jedna uwaga. Uwaga dotyczyła utrzymania zapisów uchwały Nr LIV/558/02 Rady Miejskiej w Pile z dnia 27 sierpnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego m. Piły – rejon Al. Niepodległości – Kujawskiej w zakresie jednostki UC3 dla działek nr 63/8 i 65/6, zgodnie z którą przedmiotowe działki stanowiły część wyznaczonego terenu usług komercyjnych. Uwagę tę Prezydent rozstrzygnął negatywnie. W pro-

jekcie planu uwzględniono obecne zagospodarowanie terenu działek oraz funkcję jaką pełni powyższy teren w strukturze przestrzennej zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dojścia do budynków, tereny zieleni, plac zabaw. Zgodnie z projektem planu teren działek nr 63/8 i 65/6 stanowi integralną część jednostki mieszkaniowej MW3 (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej).

Projekt planu miejscowego wraz z rozstrzygnięciem uwagi, która nie została uwzględniona przez Prezydenta miasta Piły, stanowiącym załącznik nr 4 do uchwały Prezydent przedstawia Radzie Miasta Piły.

W związku z zakończeniem procedury formalno-prawnej sporządzenia projektu planu, jego uchwalenie jest uzasadnione.

W Z. PREZYDENTA MIASTA

  
Beata Gudziska  
Zastępca Prezydenta

**Lista nieuwzględnionych uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ul. Kujawskiej**

Podstawa prawna: art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zmiana: Dz. U. z 2019 r. poz. 60).

Lp.	Data wniesienia uwag	Treść uwag:	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Piły
1.	22.01.2019r. * <sup>1</sup>	utrzymanie zapisów uchwały Nr LIV/558/02 Rady Miejskiej w Pile z dnia 27 sierpnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego m. Piły – rejon Al. Niepodległości – Kujawskiej w zakresie jednostki UC3 dla działek nr 63/8 i 65/6, zgodnie z którą przedmiotowe działki stanowią część wyznaczonego terenu usług komercyjnych.	z dnia 15.02.2019 r. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ul. Kujawskiej uwzględniono obecne zagospodarowanie terenu działek nr 63/8 i 65/6 oraz funkcję jaką pełni powyższy teren w strukturze przestrzennej zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dojścia do budynków, tereny zieleni, plac zabaw. Teren stanowi integralną część jednostki mieszkaniowej MW3 (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej).

\*<sup>1</sup>Uwagi wniesione do dnia 25 stycznia 2019 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie **Al. Wojska Polskiego i ul. Kujawskiej**, wyłożonego do wglądu publicznego od dnia 30.11.2018 r. do dnia 04.01.2019 r.

W Z. PREZYDENTA MIASTA

  
Beata Dudzińska  
Zastępca Prezydenta