

**UCHWAŁA Nr  
RADY MIASTA PIŁY**

**z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły  
w rejonie Pl. Powstańców Warszawy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, zmiana: Dz. U. z 2019 r. poz. 1309), 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, poz. 235, poz. 730, poz. 1009) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Pl. Powstańców Warszawy, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są linie rozgraniczające: Alei Jana Pawła II, Alei Powstańców Wielkopolskich i ul. Bydgoskiej, pasy drogowe ulic: Wincentego Witosa, Ludowej, Młodych i Browarnej, granice działek o nr ewid. 16, 17/1 i 17/3 oraz linia brzegu rzeki Gwdy, 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 Pl. Powstańców Warszawy, 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 Pl. Powstańców Warszawy, 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 Pl. Powstańców Warszawy, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe, określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) obszar przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) obszar zabudowy śródmiejskiej, o którym mowa w przepisach prawa budowlanego;
- 4) budynki objęte ochroną konserwatorską, ujęte w Gminnej ewidencji zabytków miasta Piły.

3. Obszar objęty planem:

- 1) zgodnie z Gminną ewidencją zabytków, położony jest w całości w strefie ochrony konserwatorskiej średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły;
- 2) znajduje się w całości w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 125 (zbiornik międzymorenowy Wałcz-Piła).

4. Na obszarze objętym planem nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

5. Na obszarze objętym planem określa się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu KDW1.1, oznaczonego graficznie na rysunku.

§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) teren, dla którego ustalono tymczasowe zasady zagospodarowania;
- 6) obowiązek sytuowania usług w parterach budynków;



- 7) obowiązkowe sytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej;
- 8) dopuszczalne sytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej;
- 9) wymagany kierunek głównej kalenicy dachu;
- 10) budynki wpisane do rejestru zabytków;
- 11) budynki objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
- 12) budynek nieobjęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
- 13) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 14) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 15) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 16) kierunki obsługi komunikacyjnej;
- 17) działki, dla których obowiązują dodatkowe ustalenia planu, oznaczone na rysunku symbolami „a” i „b”.

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 główne elewacje budynków; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku, balkony, wykusze, gzymsy, okapy, rynny, rury spustowe, podokienniki i inne detale wystroju architektonicznego a także docieplenie budynku; w przypadku kiedy obowiązująca linia zabudowy zlokalizowana jest na granicy przeznaczenia terenu i drogi, dopuszcza się wysunięcie poza tę linię balkonów i wykuszy wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji budynku.

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 wymagany kierunek głównej kalenicy dachu, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, należy rozumieć kierunek usytuowania przeważającej połaci dachowej i jej kalenicy, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku.

6. Kierunki obsługi komunikacyjnej, o których mowa w ust. 1 pkt 15, oznaczone na rysunku, dotyczą zasady obsługi komunikacyjnej działki lub terenu, nie oznaczają miejsca wjazdu (zjazdu).

**§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) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MWu;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 3) teren elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 5) tereny zieleni urządzonej, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczenie na rysunku – ZP/ZZ;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczenie na rysunku – WS/ZZ;
- 7) tereny komunikacji obejmujące:
  - a) teren publicznej drogi zbiorczej, oznaczenie na rysunku – KD-Z,
  - b) teren publicznej drogi lokalnej, oznaczenie na rysunku – KD-L,
  - c) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D,
  - d) tereny dróg wewnętrznych, placów i przejść pieszych, oznaczenie na rysunku – KDW,
  - e) teren dróg wewnętrznych, parkingów i zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – KDWp/ZP,
  - f) teren przejścia pieszego, oznaczenie na rysunku – KDWx.

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 15,0 m nad poziom terenu, z zastrzeżeniem §13 pkt 1 lit. c;
- 2) budowli równych i wyższych niż 5,0 m instalowanych na dachach budynków;
- 3) nie lokalizuje się urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

**§7.** Zgodnie z przepisami o środowisku ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu1÷MWu5, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) dla terenu zabudowy usługowej – U1;



- a) o ile na wyznaczonym terenie zostanie zrealizowana usługa związana z edukacją, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) o ile na wyznaczonym terenie zostanie zrealizowana usługa związana z opieką społeczną, jak dla terenów domów opieki społecznej,
  - c) o ile na wyznaczonym terenie zostanie zrealizowana usługa związana z hotelarstwem, jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego;
- 3) dla terenu zieleni urządzonej, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – ZP1/ZZ, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

## Rozdział 2

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

**§8.** Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych;
- 2) zbiorowe odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, z zastrzeżeniem §19 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 terenów zieleni oraz wskazanie szpalerów zieleni wysokiej.

**§9.1.** Na obszarze objętym planem, występują zabytki objęte formami ochrony zabytków, oznaczone na rysunku:

- 1) wpisane do rejestru zabytków:
  - a) budynek Kasyna Oficerskiego przy ul. Browarnej 3 (teren U1) – nr rejestru A-796,
  - b) budynek Konsulatu RP (ob. Muzeum Okręgowe) przy ul. Browarnej 7 (teren U2) – nr rejestru A-796,
  - c) Dom Stanisława Staszica przy ul. Browarnej 18 (teren U4) – nr rejestru A-121;
- 2) wpisane do ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały:

- a) budynek nr 2 przy Pl. Powstańców Warszawy (teren MWu2),
- b) budynki przy ul. Wincentego Witosa: nr 1 (teren MWu2), nr 7 i nr 9 (teren MWu3),
- c) budynki przy ul. Browarnej: nr 1 (teren MWu1), nr 20 i nr 28 (teren MWu4),
- d) strefa ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły (strefa ochrony stanowisk archeologicznych), na całym obszarze objętym planem.

2. Nie obejmuje się ochroną konserwatorską, wpisanego do ewidencji zabytków budynku mieszkalnego przy ul. Browarnej 26 (teren MWu4), oznaczonego graficznie na rysunku.

3. Dla budynków objętych formami ochrony zabytków, ustala się:

- 1) zachowanie historycznych brył (gabarytów, w tym wysokości oraz nachylenia połaci dachowych) i elewacji budynków;
- 2) zachowanie kształtu wykrojów historycznych otworów i podziałów stolarek okiennych oraz drzwi zewnętrznych a także zachowanie ich jednorodności;
- 3) zharmonizowanie kształtu zewnętrznych detali architektonicznych budynków, drzwi zewnętrznych głównych, stolarek okiennych, schodów i tarasów z historyczną architekturą budynków.

4. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na obszarze objętym planem, może być wymagane uzyskanie stosownych zgód i pozwoleń:

- 1) na prowadzenie prac budowlanych, dla ochrony konserwatorskiej obiektów znajdujących się w rejestrze i ewidencji zabytków;
- 2) na prowadzenie prac archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenów, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego.

**§10.1.** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – MWu, obejmujące tereny MWu1 ÷ MWu5, stanowią tereny zabudowy śródmiejskiej.

2. Dla terenów, wymienionych w ust.1, ustala się:

- 1) sytuowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach budynków, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) obowiązek przeznaczenia na cele usługowe powierzchni w parterach budynków kształtujących pierzeje ulic (tereny MWu2 i MWu5), zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 3) dla budynków objętych ochroną konserwatorską zastosowanie ustaleń §9 ust. 3;
- 4) dla budynków kształtujących pierzeje ulic, usytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, zastosowanie:



- a) wysokości:
  - dla terenów MWu1 i MWu3 nieprzekraczającej 12,0 m, do poziomu górnej kalenicy dachu; II kondygnacje nadziemne z dachem stromym lub III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - dla terenu MWu2 nieprzekraczającej 15,0 m, III lub IV kondygnacje nadziemne,
  - dla terenu MWu4 nieprzekraczającej 17,0 m, do poziomu górnej kalenicy dachu; II kondygnacje nadziemne z dachem stromym lub III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - dla terenu MWu5 nieprzekraczającej 15,0 m, do poziomu górnej kalenicy dachu; II kondygnacje nadziemne z dachem stromym lub III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- b) geometrii dachów :
  - dla terenów MWu1, MWu3, MWu4 i MWu5 stromych, o kącie nachylenia połaci od  $20^{\circ}$  do  $45^{\circ}$  i kierunku głównej kalenicy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - dla terenu MWu2 płaskich,
- c) obowiązkowego lub dopuszczalnego sytuowania budynków przy granicy sąsiednich działek budowlanych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- d) zakazu lokalizacji loggii i balkonów w parterach budynków;
- 5) dla pozostałych budynków zastosowanie wysokości nieprzekraczającej 8,0 m i dowolnej geometrii dachów;
- 6) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §4, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu MWu1 – od 0,9 do 1,2,
  - b) dla terenu MWu2 – od 1,4 do 3,2, z wyłączeniem działki oznaczonej na rysunku symbolem „a”, dla której ustala się od 3,2 do 4,0,
  - c) dla terenu MWu3 – od 0,6 do 1,2,
  - d) dla terenu MWu4 – od 0,6 do 1,7,
  - e) dla terenu MWu5 – od 0,75 do 1,7;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
  - a) dla terenów MWu1, MWu3, MWu4 i MWu5 – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) dla terenu MWu2 – 15% powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem działki oznaczonej na rysunku symbolem „a”, dla której ustala się 0% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dostęp komunikacyjny:
  - a) do terenu MWu1 z publicznej drogi zbiorczej KD-DZ (ul. Browarna) poprzez teren dróg wewnętrznych, parkingów i zieleni urządzonej KDWp/ZP oraz teren dróg wewnętrznych, placów i przejść pieszych KDW2,

- b) do terenów MWu2, MWu4 i MWu5 z publicznej drogi dojazdowej KD-D (ul. Wincentego Witosa),
- c) do terenu MWu3 z publicznej drogi dojazdowej KD-D (ul. Wincentego Witosa) i poprzez teren dróg wewnętrznych, placów i przejść pieszych KDW1.

**§11.** Dla terenów zabudowy usługowej – U, obejmujących tereny U1 ÷ U4, ustala się:

1) dla terenu U1:

- a) przeznaczenie na usługi administracji, kultury, edukacji, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, służby zdrowia i opieki społecznej,
- b) zachowanie istniejącego budynku oraz możliwość sytuowania: budowli infrastruktury technicznej, zieleni, miejsc parkingowych i dojazdów, obiektów małej architektury,
- c) dla budynku wpisanego do rejestru zabytków:
  - zakaz rozbudowy i nadbudowy,
  - zastosowanie ustaleń §9 ust. 3,
- d) wysokość budynku nieprzekraczającą 12,0 m, do poziomu górnej kalenicy dachu, z uwzględnieniem §9 ust. 3 pkt 1,
- e) geometrię dachów stromych, o kącie nachylenia połaci od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z uwzględnieniem §9 ust. 3 pkt 1,
- f) 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 1,0,
- g) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25% powierzchni działki budowlanej,
- h) dostęp komunikacyjny do publicznej drogi zbiorczej KD-DZ (ul. Browarna) poprzez teren dróg wewnętrznych, parkingów i zieleni urządzonej KDWp/ZP oraz teren drogi wewnętrznej KDW2;

2) dla terenu U2:

- a) przeznaczenie na usługi kultury,
- b) zachowanie istniejących budynków (usługowego i gospodarczo-garażowego) oraz możliwość sytuowania zadaszeń i urządzeń budowlanych związanych z funkcją terenu,
- c) dla budynku wpisanego do rejestru zabytków zastosowanie ustaleń §9 ust. 3,
- d) dopuszcza się rozbudowę budynku, o którym mowa w lit. c lub sytuowanie drugiego wolno stojącego budynku usługowego,
- e) wysokość:
  - budynku usługowego i budowli przekrytej dachem nieprzekraczającą 12,0 m, z uwzględnieniem §9 ust. 3 pkt 1,
  - budynku gospodarczo-garażowego nieprzekraczającą 6,0 m,
- f) dowolną geometrię dachów, z uwzględnieniem §9 ust. 3 pkt 1,



- g) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §4, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,3 do 0,9,
  - h) powierzchnię zabudowy od 15% do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - i) możliwość sytuowania zieleni, parkingów i dojazdów oraz pomnika i obiektów małej architektury, możliwość sytuowania budowli i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - j) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% powierzchni działki budowlanej,
  - k) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi zbiorczej KD-DZ (ul. Browarna) poprzez teren dróg wewnętrznych, parkingów i zieleni urządzonej KDWp/ZP;
- 3) dla terenu U3:
- a) przeznaczenie na usługi gastronomii,
  - b) sytuowanie w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zespołu budynków, z zastosowaniem:
    - wysokości od 4,5 m do 7,0 m, I kondygnacja nadziemna,
    - geometrii dachów płaskich,
  - c) dopuszczalne sytuowanie obiektów budowlanych przy granicy działek budowlanych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - d) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury oraz urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
  - e) 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 0,3,
  - f) powierzchnię zabudowy od 10% do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) kształtowanie istniejącej zieleni oraz realizację nowych form zieleni,
  - h) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 15% powierzchni działki budowlanej,
  - i) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi głównej – ul. Bydgoska (poza planem) poprzez teren dróg wewnętrznych, placów i przejść pieszych KDW1 i z publicznej drogi zbiorczej KD-Z (ul. Browarna);
- 4) dla terenu U4:
- a) przeznaczenie na usługi kultury,
  - b) dla budynku wpisanego do rejestru zabytków zastosowanie ustaleń §9 ust. 3,
  - c) dopuszcza się rozbudowę budynku, o którym mowa w lit. b lub sytuowanie drugiego wolno stojącego budynku usługowego,
  - d) wysokość budynku nieprzekraczającą 12,0 m, z uwzględnieniem §9 ust. 3 pkt 1,
  - e) dowolną geometrię dachów, z uwzględnieniem §9 ust. 3 pkt 1,

- f) sytuowanie zieleni, obiektów małej architektury, budowli, w tym sceny koncertowej, zadaszeń i urządzeń budowlanych związanych z funkcją terenu z zastosowaniem wysokości do 8,0 m i dowolnej geometrii dachów,
- g) możliwość lokalizacji budowli i urządzeń infrastruktury technicznej,
- h) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §4, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,17 do 0,6,
- i) powierzchnię zabudowy od 6% do 40% powierzchni działki budowlanej,
- j) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25% powierzchni działki budowlanej,
- k) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi dojazdowej KD-D (ul. Wincentego Witosa).

**§12.** Dla terenu elektroenergetyki – E, ustala się:

- 1) sytuowanie budynku stacji transformatorowej, z zastosowaniem:
  - a) wysokości do 7,0 m,
  - b) geometrii dachu płaskiego,
  - c) możliwości sytuowania przy granicach działek budowlanych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §4, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,3 do 1,0;
- 3) powierzchnię zabudowy od 30% do 100% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 0% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi głównej – ul. Bydgoska (poza planem) poprzez teren dróg wewnętrznych, placów i przejść pieszych KDW1 oraz teren usług U3 a także z publicznej drogi zbiorczej KD-Z (ul. Browarna) poprzez teren usług U3.

**§13.** Dla terenów zieleni urządzonej – ZP, obejmujących tereny ZP1 i ZP2, ustala się:

- 1) dla terenu ZP1:
  - a) zagospodarowanie różnymi formami zieleni,
  - b) lokalizację ciągów pieszych i dojazdów,
  - c) możliwość zachowania pylonu reklamowego, związanego z usługami gastronomii zlokalizowanymi na sąsiednim terenie U3, o którym mowa w §11 pkt 3,
  - d) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
  - e) zakaz sytuowania budynków,



- f) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi głównej – ul. Bydgoska (poza planem) poprzez teren dróg wewnętrznych, placów i przejść pieszych KDW1;
- 2) dla terenu ZP2:
- a) zagospodarowanie różnymi formami zieleni,
  - b) lokalizację ciągów pieszych,
  - c) zakaz sytuowania budynków,
  - d) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
  - e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 80% powierzchni działki budowlanej,
  - f) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi dojazdowej KD-D (ul. Wincentego Witosa) poprzez teren dróg wewnętrznych, placów i przejść pieszych KDW1.

**§14.1.** Tereny zieleni urządzonej w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią – ZP/ZZ, obejmujące tereny ZP1/ZZ i ZP2/ZZ, stanowią obszar przestrzeni publicznej, o którym mowa w §2 ust. 2 pkt 2.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni wysokiej, średniej i niskiej;
- 2) zakaz sytuowania budynków;
- 3) lokalizację bulwaru nadrzecznego, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych;
- 4) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, pomników, rzeźb, budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcją terenu;
- 5) możliwość sytuowania urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 6) na terenie ZP1/ZZ dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń rekreacyjno-sportowych,
  - b) placów zabaw dla dzieci;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
  - a) dla terenu ZP1/ZZ 80% powierzchni działki budowlanej,
  - b) dla terenu ZP2/ZZ 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dostęp komunikacyjny z przyległych dróg publicznych: zbiorczej KD-Z (ul. Browarna) i lokalnej KD-L (ul. 11-go Listopada).

3. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią WS/ZZ1 i WS/ZZ2, stanowią tereny koryta rzeki Gwdy, dla których ustala się lokalizację urządzeń i budowli umocnień nabrzeża oraz kształtowanie zieleni wzdłuż rzeki.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 3 mają zastosowanie przepisy Prawa wodnego odnoszące się do terenów szczególnego zagrożenia powodzią, dotyczące zakazów i ograniczeń w ich zagospodarowaniu.

**§15.1.** Dla terenów dróg wewnętrznych, placów i przejść pieszych – KDW, obejmujących tereny KDW1, KDW1.1 i KDW2, ustala się:

1) dla terenów KDW1 i KDW1.1:

- a) lokalizację placów, ciągów pieszych i dojazdów z zachowaniem jednorodnej kompozycji przestrzennej, poprzez zastosowanie jednolitej formy architektonicznej, rodzaju i kolorystyki materiałów wykończeniowych nawierzchni oraz elementów wyposażenia (min. oświetlenia, ławek, śmietników),
- b) sytuowanie i kształtowanie różnych form zieleni,
- c) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, pomników, rzeźb, budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcją terenu oraz elementów systemu informacji miejskiej,
- d) możliwość sytuowania urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
- e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 15% powierzchni działki budowlanej;

2) dla terenu KDW2:

- a) lokalizację dojazdów, przejść pieszych, zieleni,
- b) możliwość sytuowania urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
- c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 0% powierzchni działki budowlanej.

2. Dla terenu dróg wewnętrznych, placów i przejść pieszych – KDW1.1, do roku 2027 ustala się, jako tymczasowe zasady zagospodarowania, urządzania i użytkowania:

- 1) przeznaczenie na usługi handlu;
- 2) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku usługowego, w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
  - a) wysokości I kondygnacji nadziemnej – od 3,5 m do 4,5 m,
  - b) dachu płaskiego;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,0;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 0% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi głównej – ul. Bydgoska (poza planem) poprzez teren dróg wewnętrznych, placów i przejść pieszych (KDW1).

**§16.1.** Dla terenu dróg wewnętrznych, parkingów i zieleni urządzonej – KDWp/ZP, ustala się:

- 1) sytuowanie dojazdów, przejść pieszych i parkingów;



- 2) kształtowanie istniejącej zieleni, w tym szpalerowej zieleni wysokiej oraz realizację nowych form zieleni;
- 3) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury i pomników;
- 4) zakaz sytuowania budynków;
- 5) możliwość sytuowania urządzeń i budowl infrastruktury technicznej;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi zbiorczej KD-Z (ul. Browarna).

2. Dla terenu przejścia pieszego – KDWx, ustala się:

- 1) lokalizację przejścia pieszego;
- 2) możliwość sytuowania urządzeń i budowl infrastruktury technicznej;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 0% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu1 ÷ MWu5 na terenie działki budowlanej, w ilości 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie i 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) zabudowy usługowej U1 ÷ U4 w ilości 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego, na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zapewnienie niezbędnej ilości miejsc do parkowania:

- 1) dla działki oznaczonej na rysunku symbolem „a” (teren MWu2) oraz dla terenów U4 i KDW1.1 – przy wykorzystaniu pasa drogowego ulicy dojazdowej KD-D;
- 2) dla działki oznaczonej na rysunku symbolem „b” (teren MWu2) wg ust. 1 pkt 1 oraz przy wykorzystaniu pasa drogowego ulicy dojazdowej KD-D – w ilości nie większej niż 7 miejsc do parkowania;
- 3) dla terenów U1 i U2 – z możliwością wykorzystania terenu dróg wewnętrznych, parkingów i zieleni urządzonej KDWp/ZP.

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

§18.1. Na obszarze objętym planem dostęp komunikacyjny do układu zewnętrznego (Aleja Jana Pawła II – Aleja Powstańców Wielkopolskich, ul. Bydgoska) zapewnia ul. Wincentego Witosa oraz ul. Browarna i ul. 11-go Listopada.

2. Układ komunikacyjny obejmuje:

1) tereny dróg publicznych:

- a) KD-Z – pas drogowy drogi zbiorczej (ul. Browarna) wraz z obszarem skrzyżowania z ulicami Młodych i Ludową,
- b) KD-L – pas drogowy drogi lokalnej (ul. 11-go Listopada),
- c) KD-D – pas drogowy drogi dojazdowej (ul. Wincentego Witosa), jako element wewnętrznego układu komunikacyjnego;

2) pozostałe tereny komunikacyjne:

- a) KDW – tereny dróg wewnętrznych, placów i przejść pieszych:
  - KDW1 – Pl. Powstańców Warszawy z przyległym terenem,
  - KDW2 – droga wewnętrzna, stanowiąca dojazd do terenów MWu1 i U1,
- b) KDWp/ZP – teren dróg wewnętrznych, parkingów i zieleni urządzonej,
- c) KDWx – teren przejścia pieszego.

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

§19.1. 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 poza obszarem planu w pasach drogowych Alei Jana Pawła II, Alei Powstańców Wielkopolskich oraz ulic: Bydgoskiej, 11-go Listopada, Ludowej i Młodych.

2. Na obszarze planu ustala się zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów 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 rozbudowywanego stosownie do potrzeb,
  - 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) obsługa telekomunikacyjna – z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

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

**§20.** Zadania własne Gminy w zakresie infrastruktury technicznej określa załącznik nr 3 do uchwały.

#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

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

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

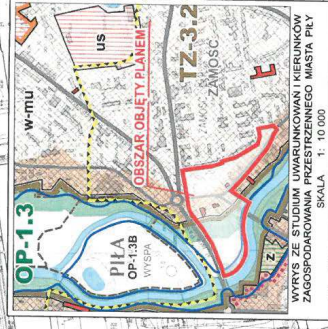


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY w rejonie Pl. Powstańców Warszawy

PROJEKT

Rysunek planu  
skala 1:1000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY  
NR  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA  
UCHWAŁA OGŁOSZONA  
W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA  
WIELKOPOLSKIEGO  
NR  
Z DNIA ..... poz. ....

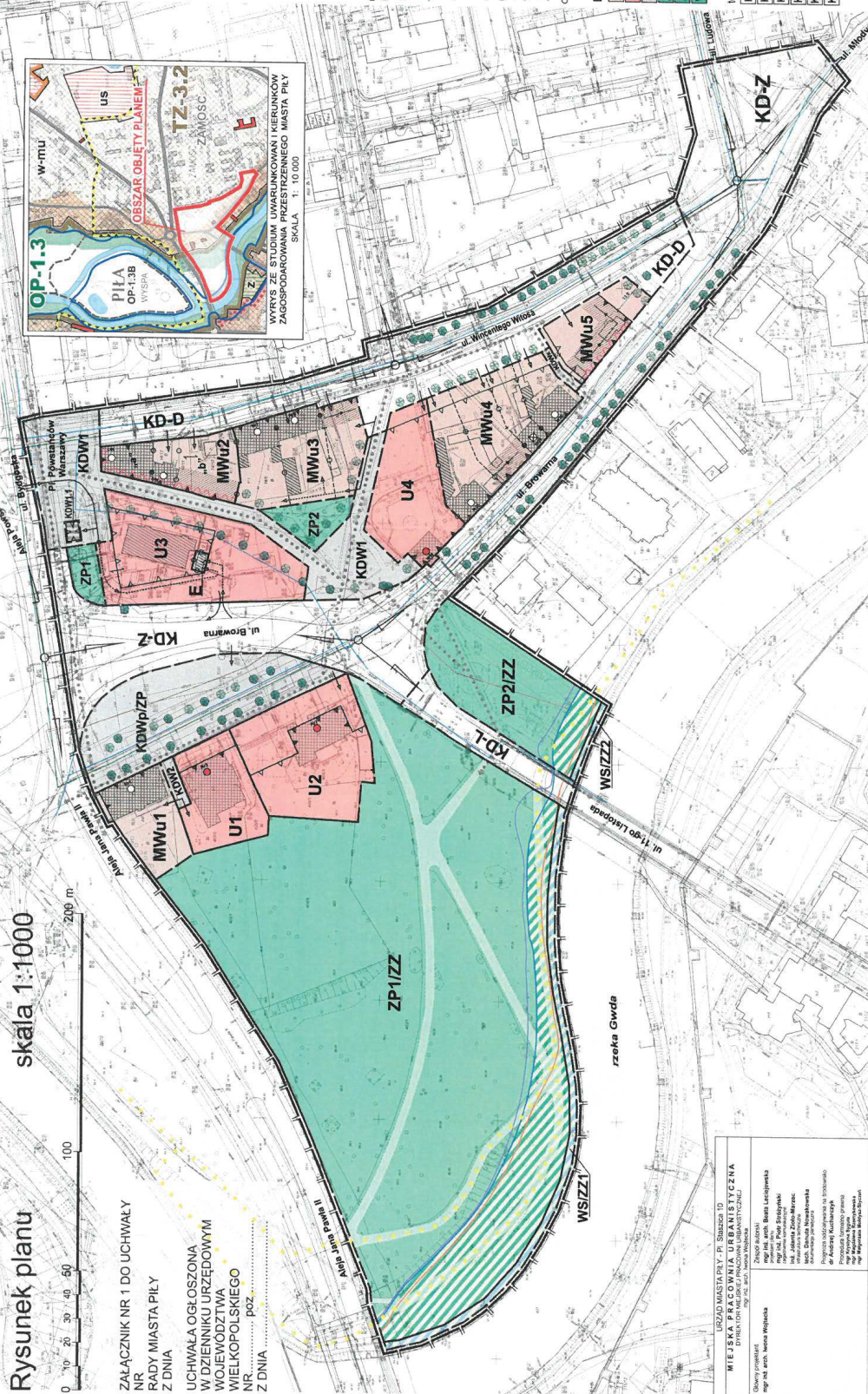


## OZNACZENIA GRAFICZNE:

- granica uchwalenia planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z ewidencją gruntów
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewyodrębnione w ewidencji gruntów
- nieobliczeniowe zasady podziału na działki budowlane
- dookreślające linie zabudowy
- ▲ maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- teren, dla którego ustalono tymczasowe zasady zagospodarowania
- obowiązkowe sytuowanie usług w partalach budynków
- obowiązkowe sytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej
- dopuszczalne sytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej
- wymagany kierunek głównej kalenicy dachu
- budynki wolne do rejestru zabytków
- budynki objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu
- budynki nieobjęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu
- obiekty charakteryzujące obszar zabudowany
- orientacyjna lokalizacja nowych budynków
- kierunki obsługi powiązań komunikacyjnych
- nieruchomości mogące stanowić integralne części
- ogólnomiejska rekreacyjna trasa rowerowa
- teren wysoka istniejąca / projektowana
- 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
- granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat
- „a”, „b”
- cztelki dla których obowiązują dodatkowe ustalenia planu
- ogólnomiejskie sieci podziemnej infrastruktury technicznej
- sieć ciepłownicza - co
- sieć wodociągowa istniejąca
- sieć wodociągowa planowana
- sieć kanalizacji deszczowej istniejąca
- sieć kanalizacji deszczowej planowana
- kierunki powiązań komunikacyjnych

## PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MWU tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
  - U tereny zabudowy usługowej
  - E teren elektroenergetyki
  - ZP tereny zieleni urządzonej
  - ZPZZ tereny wód powierzchniowych, śródlądowych
  - WSZZZ w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- tereny komunikacji:
- KD-Z teren publicznej drogi zbiorczej
  - KD-L teren publicznej drogi lokalnej
  - KD-D teren publicznej drogi drogowej
  - KDW tereny dróg wewnętrznych, placów i przejść pieszych
  - KDWpZP tereny dróg wewnętrznych, parkingów i zieleni urządzonej
  - KDWx teren przejścia pieszego



MIEJSKI URZĄD MIASTA PIŁY - Piłskiego 10  
62-800 PIŁA  
DZIAŁ KADRY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
mgr inż. arch. Hanna Wojcicka

PROJEKTOWAŁA  
mgr inż. arch. Beata Leśniewska  
mgr inż. arch. Piotr Stępiński  
mgr inż. arch. Jolanta Zając-Witczak  
mgr inż. arch. Daria Nowakowska  
mgr inż. arch. Agnieszka Kucharska

PROGRAM OPRACOWAŁA NA ZAMÓWIENIE  
mgr inż. arch. Hanna Wojcicka  
mgr inż. arch. Beata Leśniewska  
mgr inż. arch. Piotr Stępiński  
mgr inż. arch. Jolanta Zając-Witczak  
mgr inż. arch. Daria Nowakowska  
mgr inż. arch. Agnieszka Kucharska



ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY  
NR  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA

**Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Pl. Powstańców Warszawy, 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, poz. 235, poz. 730, poz. 1009) Rada Miasta Piły:

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Pl. Powstańców Warszawy, 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.).

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Pl. Powstańców Warszawy, 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, poz. 235, poz. 730, poz. 1009) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

**§1.** Zadania własne Gminy z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Pl. Powstańców Warszawy, dotyczą realizacji następujących inwestycji, z zakresu komunikacji drogowej, o podanych parametrach szacunkowych:

- 1) teren publicznej drogi dojazdowej KD-D (ul. Wincentego Witosa) o powierzchni około 650 m<sup>2</sup>;
- 2) teren dróg wewnętrznych, placów i przejść pieszych (KDW1) o powierzchni około 1280 m<sup>2</sup>;
- 3) teren przejścia pieszego KDWx o długości około 30 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.



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Pl. Powstańców Warszawy**

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, poz. 235, poz. 730, poz. 1009) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Nie uwzględnić uwagi złożonej w pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (od 9.10.2018 r. do 8.11.2018 r., termin uwag do 30.11.2018 r.) w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, o ustalenie w planie dla terenu MWu2 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 0% powierzchni działki budowlanej, względnie możliwość realizacji zieleni na dachu budynku do 10%.

Projekt planu ustala dla terenu MWu2, z wyłączeniem działki oznaczonej na rysunku symbolem „a”, minimalną powierzchnię biologicznie czynną 15% powierzchni działki budowlanej.

§2. Nie uwzględnić uwagi złożonej w pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (od 9.10.2018 r. do 8.11.2018 r., termin uwag do 30.11.2018 r.) w zakresie geometrii dachów budynków dla terenów MWu1, MWu3, MWu4 oraz MWu5.

Projekt planu ustala dla terenów MWu1, MWu3, MWu4 oraz MWu5 dachy strome, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° i kierunku głównej kalenicy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

**Uzasadnienie**  
**do UCHWAŁY Nr .....**

**RADY MIASTA PIŁY**  
**z dnia 27 sierpnia 2019 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**  
**w rejonie Pl. Powstańców Warszawy**

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr XXIV/385/16 z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Pl. Powstańców Warszawy.

Teren objęty planem, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, Uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31.03.2015 r., znajduje się w strefie terenów zurbanizowanych TZ-3.2, w obszarze wielofunkcyjnego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej (wschodnia część terenu) oraz w podstrefie OP-1.3, strefy ochrony terenów przyrodniczych OP 1 - "Dolina Rzeki Gwdy", obejmującej śródmiejski fragment doliny rzeki Gwdy – Bulwary Chatelleraut (zachodnia część terenu).

Na obszarze objętym przystąpieniem do planu obowiązują ustalenia uchwały Nr LV/579/02 Rady Miejskiej w Pile w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Placu Powstańców Warszawy (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 1130 poz. 3594 z dn. 28.10.2002 r.).

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu nastąpiło, po pozytywnym rozstrzygnięciu przez Prezydenta Miasta Piły, wniosków o zmianę planu, złożonych przez Muzeum Stanisława Staszica w Pile oraz Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Piły. Pierwszy z wniosków dotyczył zmiany ustaleń obowiązującego planu umożliwiającej rozbudowę budynku Muzeum oraz zagospodarowanie ogrodu dla potrzeb imprez plenerowych, drugi z wniosków dotyczył zmiany przeznaczenia terenu działki nr ewid. 404/1, z terenu administracji i usług na teren zabudowy mieszkaniowej.

Obszar sporządzenia planu wyznaczono w oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, przy uwzględnieniu wniosków o zmianę planu oraz wyniki 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.

Przystąpieniem objęto cały obszar obowiązywania Uchwały Nr LV/579/02 Rady Miejskiej w Pile, którą sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym zapisy dotyczące przeznaczenia, jak również zakres ustaleń, nie odpowiadają aktualnie obowiązującym przepisom o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Obszar sporządzenia planu, o powierzchni ok. 7,3 ha, dotyczy terenów zurbanizowanych, położonych w rejonie ulic 11-go Listopada i Browarnej oraz Alei Jana Pawła II, należących do wykształconej struktury przestrzennej miasta i obejmuje tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, zieleni, parkingów i komunikacji. Zabudowę tworzą budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynki o funkcjach ogólnomiejskich, m. in. muzea, budynki administracyjno-biurowe i usług gastronomicznych. Północno-wschodnia i wschodnia część obszaru obejmuje park i bulwary nadrzeczne, położone w dolinie rzeki Gwdy.

Celem opracowanego planu jest zmiana warunków zagospodarowania – przeznaczenia terenów i wskaźników zabudowy, korekta rozgraniczeń terenów oraz określenie zasad obsługi komunikacyjnej. Ustalenia projektu planu dotyczą określenia granic i zasad zabudowy terenów przeznaczonych na cele kultury, wyznaczenia nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne oraz uporządkowania i uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej a także warunków zagospodarowania terenów zieleni, położonych wzdłuż rzeki Gwdy.

Ustalając przeznaczenie terenów i sposób zagospodarowania, w planie uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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 szczególności budynków objętych ochroną konserwatorską a także funkcję przyrodniczą i rekreacyjno-wypoczynkową doliny rzeki Gwdy.

Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwzględnieniem zabytków wpisanych do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych, co zostało potwierdzone procedurą uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

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 i utrzymanie istniejących terenów zieleni z ograniczeniem dla zabudowy. Obszar planu nie jest objęty formami ochrony prawnej w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody i zgodnie z gminną ewidencją gruntów i budynków miasta Piły, wśród terenów objętych planem nie ma gruntów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

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, dla wszystkich terenów objętych planem nie ma potrzeby przeprowadzania scalenia i podziału nieruchomości, tym samym uzasadnione jest niezamieszczanie w planie elementów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nieruchomości objęte planem są ukształtowane w taki sposób, który umożliwi 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. W planie wyznaczono również granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie – raz na 10 lat i średnie – raz na 100 lat oraz granice obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, dla których obowiązuje zakaz lokalizowania budynków. Dla potrzeb osób niepełnosprawnych, ustalono wymóg wyznaczenia 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. Ponadto w projekcie planu wyznaczono na gruntach gminnych nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, powodując uruchomienie terenu inwestycyjnego i lepsze wykorzystanie potencjału ekonomicznego obszaru.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania, Prezydent Miasta Piły rozpatrzył składane wnioski i uwagi do projektu planu 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 usługom ogólnomiejskim, w tym kultury, mieszkalnictwu wielorodzinnemu i zieleni związanej z rekreacją i wypoczynkiem z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz zachowując pożądaną kierunek określony w studium 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 Alei Jana Pawła II i ulic: Bydgoskiej, Witosa, Ludowej, Młodych i Browarnej, spełnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia lud-



ności. Dogodne położenie terenów planu, z usytuowaniem w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacji kołowej w zasięgu transportu publicznego miejskiego oraz usług podstawowych i ponadpodstawowych, nie zwiększa kosztów związanych z transportem.

Prognozowany wpływ na finanse publiczne, związany z uchwaleniem planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiera sporządzona na potrzeby projektu planu Prognoza skutków finansowych. Z prognozy wynika, że zyski do budżetu gminy przewidywane są ze sprzedaży gruntów gminnych pod nowo planowaną zabudowę wielorodzinną i wykupu mieszkań komunalnych oraz przyrostu wpływów z podatku od nieruchomości, wynikających z nowej zabudowy. Kosztem dla gminy będzie realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej, które stanowią zadania własne gminy, co zawarte zostało w rozstrzygnięciu, będącym załącznikiem do uchwały, zgodnie z wymogami art. 20 ust. 1 ustawy. Powyższe zadania dotyczą głównie terenów gminnych, a ich finansowanie będzie zgodne z wieloletnimi planami budowy dróg.

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 projektu planu.

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia. Uwagi Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Piłę zostały uwzględnione. Uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, zostały uwzględnione w zakresie uznanym za merytorycznie i prawnie uzasadniony – zmodyfikowano ustalenia dokumentów, stosownie do sugestii zawartych w opinii.

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, wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz zamieszczone na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej miasta Piły. W treści ogłoszeń i obwieszczeń znalazły się informacje o możliwości składania wniosków do planu oraz wyznaczono termin na ich składanie. W trybie sporządzania planu Prezydent Miasta Piły wyznaczył termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej, z zachowaniem terminów wynikających z obowiązujących przepisów. Poinformowano również o możliwości składania uwag do wyłożonego projektu w określonym terminie. Ww. informacje zostały podane do publicznej wiadomości w formie ogłoszeń i obwieszczeń, poprzez publikacje w miejscowej prasie, wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz zamieszczenie na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej miasta Piły.



W trybie I wyłożenia do publicznego wglądu (od 9.10.2018 r. do 8.11.2018 r.; termin uwag do 30.11.2018 r.) wpłynęły następujące uwagi do projektu planu, dotyczące:

- 1) utrzymania dla terenu działek o nr ewid. 14/10 i 14/11 warunków zabudowy ustalonych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym;
- 2) wysokości i geometrii dachów budynków określonych w projekcie planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu; składający uwagę wnosił o ustalenie w planie:
  - a) dla terenów MWu2 i MWu5 wysokości budynków do 15,0 m – III lub IV kondygnacje nadziemne z dachem płaskim;
  - b) dla terenów MWu1 ÷ MWu5 geometrii dachów płaskich, o kącie nachylenia połaci do 7° (do 12%) i kierunku głównej kalenicy bądź głównych kalenic równoległe do ulic;
- 3) intensywności zabudowy określonej w projekcie planu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu2; składający uwagę wnosił o ustalenie w planie dla terenu MWu2 intensywności zabudowy do 3,2, z wyłączeniem działki oznaczonej na rysunku symbolem „a”, dla której ustala się od 3,2 do 4,0;
- 4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określonej w projekcie planu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu2; składający uwagę wnosił o ustalenie w planie dla terenu MWu2 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 0% powierzchni działki budowlanej, względnie możliwość realizacji zieleni na dachu budynku do 10%;
- 5) sposobu realizacji miejsc do parkowania określonego w projekcie planu dla terenu MWu2; składający uwagę wnosił o ustalenie w planie dla terenu MWu2 oraz dla terenów U4 i KDW1.1 możliwości zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania przy wykorzystaniu pasa drogowego ulicy dojazdowej KD-D;

Prezydent miasta Piły rozstrzygnął pozytywnie uwagę 1, w zakresie funkcji zabudowy, linii zabudowy i wysokości budynków oraz uwagę 2, w zakresie wysokości budynków oraz geometrii dachów budynków dla terenu MWu2.

Po wprowadzonych zmianach projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu (od 01.02.2019 r. do 01.03.2019 r., termin uwag do 22.03.2019 r.). W trybie II wyłożenia planu do publicznego wglądu nie zostały złożone uwagi.

W dniu 19.03.2019 r. decyzją nr 234 Starosty Piłskiego, dla terenu działek nr 14/10 i 14/11 zostało wydane pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową wraz z niezbędną infrastrukturą na podstawie uchwały Nr LV/579/02 Rady Miejskiej w Pile w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Placu Powstańców Warszawy, obowiązującej w dniu wydania decyzji dla powyższego terenu. W celu zapewnienia zgodności planu z prawomocnym pozwoleniem na budowę w projekcie planu



wprowadzono zmiany ustaleń dla terenu MWu2 w zakresie intensywności zabudowy oraz sposobu realizacji miejsc do parkowania, tym samym uwzględniając, uwagi 3 i 5, złożone w trybie I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.


Po wprowadzonych zmianach projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu (od 18.06.2019 r. do 19.07.2019 r., termin uwag do 09.08.2019 r.).

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

Projekt planu miejscowego i rozstrzygnięcie uwag, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały, Prezydent przedstawia Radzie Miasta Piły wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

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

W Z. PREZYDENTA MIASTA

  
Krzysztof Szewc  
Zastępca Prezydenta

**Lista nieuwzględnionych uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Piły w rejonie Pl. Powstańców Warszawy**

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 ze zm.).

Lp.	Data wniesienia uwag	Treść uwag:	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Piły z dnia 18.12.2018 r.
1.	28.11.2018r. * <sup>1</sup>	<p>Wniesione uwagi dotyczą następujących ustaleń planu:</p> <p>1) wysokości i geometrii dachów budynków określonych w projekcie planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu;</p> <p>składający uwagę wnosi o ustalenie w planie:</p> <p>a) dla terenów MWu2 i MWu5 wysokości budynków do 15,0 m – III lub IV kondygnacje nadziemne z dachem płaskim,</p> <p>b) dla terenów MWu1 ÷ MWu5 geometrii dachów płaskich, o kącie nachylenia połaci do 7° (do 12%) i kierunku głównej kalenicy bądź głównych kalenic równoległe do ulic;</p> <p>2) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określonej w projekcie planu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu2;</p> <p>składający uwagę wnosi o ustalenie w planie dla terenu MWu2 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 0% powierzchni działki budowlanej, względnie możliwość realizacji zieleni na dachu budynku do 10%;</p>	<p>Ad. 1) uwaga nieuwzględniona w zakresie geometrii dachów budynków dla terenów MWu1, MWu3, MWu4 i MWu5;</p> <p>projekt planu ustala dla terenów MWu1, MWu3, MWu4 oraz MWu5 dachy strome, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° i kierunku głównej kalenicy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.</p> <p>Ad. 2) uwaga nieuwzględniona w zakresie powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>projekt planu ustala dla terenu MWu2, z wyłączeniem działki oznaczonej na rysunku symbolem „a”, minimalną powierzchnię biologicznie czynną 15% powierzchni działki budowlanej.</p>

\*<sup>1</sup>Uwagi wniesione do dnia 30 listopada 2018 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie **Pl. Powstańców Warszawy**, wyłożonego do wglądu publicznego od dnia 09.10.2018 r. do dnia 08.11.2018 r.

w z. PREZYDENTA MIASTA

*Krzysztof Szewc*  
Zastępca Prezydenta