

**UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA PIŁY
z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulic Zesłańców Sybiru i Rodła**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, zmiana: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zmiana: Dz. U. z 2020 r. poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378, Dz. U. z 2021 r. poz. 11) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Zesłańców Sybiru i Rodła, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są: od północy rozgraniczenie ul. Artura Grotgera i częściowo zainwestowane tereny usługowo-mieszkaniowe, od wschodu tereny kolei, od południa rozgraniczenie ul. płk. Michała Zioly i zainwestowane tereny mieszkaniowe, od zachodu: rozgraniczenie ul. gen. Władysława Andersa, granice działek o nr ewid. 301, 302 i 319, część pasa drogowego ul. Rodła i rozgraniczenie ul. Podchorążych, 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 ulic Zesłańców Sybiru i Rodła, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Zesłańców Sybiru i Rodła, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Zesłańców Sybiru i Rodła, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;

- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Zesłańców Sybiru i Rodła, stanowiący załącznik nr 5 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 występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Piły:

- 1) budynek dawnej stajni z magazynem furazu, przy ul. płk. Michała Zioły nr 37;
- 2) dawny budynek koszarowy, przy ul. Podchorążych nr 1.

3. Cały obszar objęty planem znajduje się w obszarze o udokumentowanych wodach podziemnych w granicach projektowanego obszaru ochronnego 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) 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) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków garażowych;
- 6) zasada kształtowania zabudowy;
- 7) kierunek głównej kalenicy dachu;
- 8) dopuszczalne sytuowanie budynku przy granicy działki budowlanej;
- 9) budynki objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
- 10) obowiązek kształtowania szpalerowej zieleni izolacyjnej.

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

3. Przez obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 3, należy rozumieć linię ukształtowaną przez główną elewację budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze i ryzality, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku, itp. elementy oraz docieplenie istniejącego budynku.

4. Przez maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 4 i nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków garażowych, o której mowa w ust. 1 pkt 5, należy rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od granicy działki budowlanej, w jakiej można sytuować odpowiednio budynki, w tym budynki garażowe, wiaty i instalacje fotowoltaiczne. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, za wyjątkiem wykonania docieplenia istniejącego budynku oraz nie dotyczą obiektów liniowych.

5. Przez zasadę kształtowania zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 6, należy rozumieć sytuowanie głównej bryły budynku, zgodnie z wyznaczonym na rysunku kierunkiem, na długości nie mniejszej niż 50% szerokości elewacji budynku i w odległości nie większej niż 3,0 m w kierunku wnętrza działki.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczenie na rysunku – MW/U;
- 3) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczenie na rysunku – Um;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 5) teren usług edukacji, oznaczenie na rysunku – UE;
- 6) teren zieleni i parkingów, oznaczenie na rysunku – Z/Kp;
- 7) teren elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E;
- 8) teren publicznej drogi zbiorczej, oznaczenie na rysunku – KD-Z;
- 9) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW.

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

§5.1. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się:

- 1) obiektów budowlanych wyższych niż 18,0 m nad poziom terenu, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących maksymalnych wysokości budynków, które określa niniejsza uchwała;
- 2) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru;
- 3) usług:
 - a) związanych z przetwarzaniem i składowaniem odpadów,
 - b) handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) handlu paliwami,
 - d) składowania magazynowego poza zamkniętymi obiektami budowlanymi.

2. Dla istniejących budynków, których części zlokalizowane są poza wyznaczonymi maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się przebudowę i docieplenie.

3. Przy zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie terenów kolejowych, należy spełnić wymogi, wynikające z przepisów ustawy o transporcie kolejowym.

4. Wyznaczono tereny, dla których w przepisach o środowisku ustalono dopuszczalne poziomy hałas, są to:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW1÷MW5, oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U3 – określone w przepisach o środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U1 i MW/U2, o ile na wyznaczonym terenie zostanie zrealizowana zabudowa mieszkaniowa – określone w przepisach o środowisku jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej Um1÷Um3, o ile na wyznaczonym terenie zostanie zrealizowana zabudowa usługowa z mieszkaniami – określone w przepisach o środowisku jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) powierzchni całkowitej zabudowy, należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po obrysie zewnętrznym ścian budynku;
- 2) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2

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

§7. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków;
- 2) zbiorowe odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, z zastrzeżeniem §19 ust. 2 pkt 3 lit. b;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, poprzez ustalenie intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) wyznaczenie terenu zieleni oraz ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) obowiązek kształtowania szpalerowej zieleni izolacyjnej;
- 6) zakaz składowania magazynowego, poza zamkniętymi obiektami budowlanymi;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 8) komunalny, selektywny system gospodarki odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 9) w zakresie realizacji ustaleń planu postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, w tym o ochronie środowiska oraz przepisami prawa miejscowego.

§8.1. Na obszarze objętym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i oznaczeniem graficznym na rysunku, formą ochrony zabytków obejmuje się:

- 1) budynek nr 37, przy ul. płk. Michała Zioły (teren MW/U3);
- 2) budynek nr 1, przy ul. Podchorążych (teren Um1).

2. Dla budynków objętych ochroną, ustala się:

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

3. Dla ochrony budynków, o których mowa w ust. 1 obowiązuje postępowanie zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, obejmujących tereny MW1÷MW5, ustala się:

- 1) dla terenów MW1 i MW2:

- a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zastosowaniem:
 - wysokości budynku do 15,5 m od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu, do IV kondygnacji nadziemnych,
 - geometrii dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°,
 - obowiązkowego sytuowania zabudowy, zgodnie z zasadą kształtowania zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - b) możliwość lokalizacji usług (w tym: gabinet lekarski, gabinet kosmetyczny, handel, biuro i inne) w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej),
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,15,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, nie mniejszą niż:
 - dla terenu MW1 – 30 %,
 - dla terenu MW2 – 25 %,
 - f) obowiązek kształtowania szpalerowej zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - g) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
 - h) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, na wyznaczonym terenie;
- 2) dla terenów MW3 i MW5:
- a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków garażowych,
 - b) dla budynków garażowych zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków garażowych, o ile została wyznaczona, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - c) obowiązkowe sytuowanie zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z zasadą kształtowania zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - d) wysokość od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu budynku:
 - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – do 15,5 m, do IV kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynku garażowego od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu budynku – do 3,0 m,
 - e) geometrię dachu:
 - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – płaski, o kącie nachylenia połaci dachowej nie większym niż 15°,
 - dla budynku garażowego – płaski, o kącie nachylenia połaci dachowej nie większym niż 15°,

- f) możliwość lokalizacji usług (w tym: gabinet lekarski, gabinet kosmetyczny, handel, biuro i inne) w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej),
 - g) minimalną intensywność zabudowy – 0,15,
 - h) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
 - i) powierzchnię biologicznie czynną w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszą niż – 35%,
 - j) obowiązek kształtowania szpalerowej zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - k) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
 - l) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych:
 - dla terenu MW3 – na wyznaczonym terenie,
 - dla terenu MW5 – na wyznaczonym terenie lub na terenie Z/Kp;
- 3) dla terenu MW4:
- a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z zastosowaniem:
 - wysokości budynku do 18,0 m od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu, IV kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - geometrii dachu stromego, co najmniej dwuspadowego, o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 39° i nie większym niż 49°, z możliwością realizacji lukarn na długości stanowiącej maksymalnie 50% długości połaci dachu,
 - pokrycia dachu w kolorze ceglastym,
 - kształtowania głównej bryły budynku z kalenicą równoległą do ul. Rodła, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - b) możliwość lokalizacji usług (w tym: gabinet lekarski, gabinet kosmetyczny, handel, biuro i inne) w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej),
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,15,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszą niż – 25%,
 - f) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
 - g) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, na wyznaczonym terenie.

§10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej i usługowej MW/U, obejmujących tereny MW/U1, MW/U2 i MW/U3, ustala się:

- 1) dla terenów MW/U1, MW/U2:

- a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i obowiązującą linią zabudowy, o ile została wyznaczona, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków usługowych, z zastosowaniem:
- dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wysokości od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu budynku – do 18,0 m do, do IV kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe i geometrii dachu stromeego, co najmniej dwuspadowego, o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 39° i nie większym niż 49° ,
 - dla budynku usługowego, wysokości od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu – od 5,0 m do 12,0 m i dowolnej geometrii dachu,
- b) dla terenu MW/U1:
- obowiązkowe sytuowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego od strony pasa drogowego ul. Podchorążych, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, i kierunku głównej kalenicy dachu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, lokalizacja pozostałych budynków mieszkalnych i usługowych z zachowaniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - możliwość łączenia brył budynków: mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego,
 - maksymalną powierzchnię zabudowy usługowej nie przekraczającą 50%, powierzchni zabudowy wszystkich budynków,
- c) dla terenu MW/U2:
- możliwość łączenia brył budynków: mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego z dopuszczeniem sytuowania przy granicy działek, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - obowiązkowe sytuowanie zabudowy, zgodnie z zasadą kształtowania zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- d) możliwość sytuowania usług (w szczególności gabinet lekarski, gabinet kosmetyczny, handel, biuro i inne) w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych (w I kondygnacji nadziemnej),
- e) minimalną intensywność zabudowy – 0,2,
- f) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
- g) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- dla terenu MW/U1 – 20%,
 - dla terenu MW/U2 – 25%,
- h) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
- i) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, na wyznaczonym terenie;
- 2) dla terenu MW/U3:

- a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków usługowych z zakresu zamieszkania zbiorowego, z zastosowaniem:
- dla budynku objętego ochroną konserwatorską ustaleń § 8 ust. 2,
 - wysokości budynku do 15,5 m od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu, do IV kondygnacji nadziemnych,
 - geometrii dachu płaskiego, o kącie nachylenia połaci dachowej nie większym niż 15°,
 - obowiązkowego sytuowania zabudowy, zgodnie z zasadą kształtowania zabudowy, o ile została wyznaczona, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- b) minimalną intensywność zabudowy – 0,2,
- c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
- d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
- e) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
- f) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, na wyznaczonym terenie.

§11. Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej Um, obejmujących tereny Um1, Um2 i Um3, ustala się:

1) dla terenu Um1:

- a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego, z zastosowaniem:
- dla budynku objętego ochroną konserwatorską ustaleń § 8 ust. 2,
 - wysokości budynku do 18,0 m od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu, do IV kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - geometrii dachu stromego, co najmniej dwuspadowego, o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 39° i nie większym niż 49° z możliwością realizacji lukarn na długości stanowiącej maksymalnie 40% długości połaci dachu i kierunku głównej kalenicy dachu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - możliwości lokalizacji lokali mieszkalnych powyżej II kondygnacji nadziemnej; łączna powierzchnia części mieszkalnej budynku nie może przekraczać 49% powierzchni użytkowej budynku,
- b) funkcję usługową, w szczególności ochrony zdrowia oraz biur i administracji,
- c) minimalną intensywność zabudowy – 0,3,
- d) maksymalną intensywność zabudowy – 1,1,
- e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

- f) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
 - g) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, na wyznaczonym terenie;
- 2) dla terenu Um2:
- a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy: budynku usługowego lub usługowego z mieszkaniem, budynku garażowego, wiaty, z zastosowaniem:
 - dla budynku usługowego i usługowego z mieszkaniem wysokości do 9,0 m, od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu, do II kondygnacji nadziemnych i dowolnej geometrii dachu,
 - dla budynku garażowego i wiaty wysokości do 3,0 m od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu i dowolnej geometrii dachu,
 - sytuowania w budynku usługowym z mieszkaniem wyłącznie jednego mieszkania,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,1,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - e) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
 - f) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, na wyznaczonym terenie;
- 3) dla terenu Um3:
- a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jednego budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego, z zastosowaniem:
 - wysokości budynku do 14,5 m, od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu, do III kondygnacji nadziemnych,
 - geometrii dachu stromego, co najmniej dwuspadowego, o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 49° z możliwością realizacji lukarn na długości stanowiącej maksymalnie 40% długości połaci dachu,
 - możliwości lokalizacji lokali mieszkalnych; łączna powierzchnia części mieszkalnej budynku nie może przekraczać 49% powierzchni użytkowej budynku,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,15,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - e) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,

- f) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, na wyznaczonym terenie.

§ 12. Dla terenów zabudowy usługowej U, obejmujących tereny U1 ÷ U10, ustala się:

- 1) dla terenów U1, U2, U3, U4, U6, U8, U9 i U10:
 - a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budynków usługowych, biurowych, magazynowych, garażowych, wiat, zgodnie z wyznaczoną funkcją terenu, z zastosowaniem:
 - dla budynku usługowego, biurowego i magazynowego, wysokości do 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. b, od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu i geometrii dachu płaskiego, o kącie nachylenia połaci dachowych do 15⁰,
 - dla budynku garażowego i wiaty, wysokości do 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu i geometrii dachu płaskiego, o kącie nachylenia połaci dachowych do 15⁰,
 - dla budynków istniejących zachowania formy dachów z możliwością ich przebudowy,
 - b) możliwość przebudowy istniejących budynków, w tym wysokich do 25,0 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2,
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów U1, U2 i U10 – 50%,
 - dla terenu U3 – 55%;
 - dla terenów U4 i U6 – 40%,
 - dla terenów U8 i U9 – 65%,
 - f) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów U1, U2, U3, U4, U6, U8 i U10 – 20%,
 - dla terenu U9 – 10%,
 - g) dla terenu U10 minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek 2500 m²,
 - h) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
 - i) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, na wyznaczonym terenie;
- 2) dla terenów U5 i U7:
 - a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy jednego budynku usługowego, z zastosowaniem:

- wysokości budynku, od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu do 6,0 m,
- geometrii dachu płaskiego, o kącie nachylenia połaci dachowych do 15⁰,
- b) dla terenu U5 dopuszczalne sytuowanie budynków przy granicy działek, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- c) minimalną intensywność zabudowy – 0,05,
- d) maksymalną intensywność zabudowy – 0,8,
- e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%,
- f) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
- g) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego:
 - dla terenu U5 – na wyznaczonym terenie lub na terenie KDW3,
 - dla terenu U7 – na wyznaczonym terenie.

§ 13. Dla terenów usług edukacji UE, obejmujących tereny UE1 i UE2, ustala się:

1) dla terenu UE1:

- a) sytuowanie urządzeń i budowli sportowo-rekreacyjnych na potrzeby obiektów edukacji zlokalizowanych na wyznaczonym terenie i poza obszarem planu, obiektów małej architektury, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
- b) zakaz sytuowania budynków,
- c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
- d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na 5 osób korzystających z usług i 1 miejsca do parkowania na 5 pracowników obsługi obiektu, na wyznaczonym terenie;

2) dla terenu UE2:

- a) sytuowanie na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, instalacji fotowoltaicznych (w tym wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi), wytwarzających energię elektryczną na potrzeby obiektów edukacji zlokalizowanych na wyznaczonym terenie i poza obszarem planu, oraz innych obiektów budowlanych z nimi związanych, z zastosowaniem:
 - wysokości od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcji lub dachu – do 6,0 m,
 - dowolnej geometrii dachu,
- b) nakaz ogrodzenia terenu,
- c) obowiązek kształtowania szpalerowej zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- d) minimalną intensywność zabudowy – 0,0,
- e) maksymalną intensywność zabudowy – 0,01,

- f) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
- g) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
- h) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na wyznaczonym terenie.

§14. Dla terenu zieleni i parkingów Z/Kp, ustala się:

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) możliwość sytuowania stanowisk postojowych, dojazdów i przejść pieszych;
- 3) możliwość sytuowania obiektów małej architektury;
- 4) możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%.

§15. Dla terenu elektroenergetyki – E, ustala się:

- 1) sytuowanie budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z wyznaczoną funkcją terenu; nie lokalizuje się budynków;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%.

§16. Dla terenów dróg wewnętrznych KDW, obejmujących tereny KDW1÷KDW5, ustala się:

- 1) lokalizację dojazdów, przejść pieszych, zieleni;
- 2) lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość lokalizacji miejsc do parkowania;
- 4) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§17.1. Na obszarze objętym planem układ komunikacyjny obejmuje:

- 1) tereny publicznych dróg dojazdowych KD-D1, KD-D2 – ul. Rodła, ul. Zesłańców Sybiru, ul. Ofiar Katynia;
- 2) tereny dróg wewnętrznych KDW1÷KDW5;
- 3) tereny zieleni i parkingów Z/Kp.

2. Dla dróg, ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem.

3. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem drogowym zapewnia publiczna droga dojazdowa KD-D1 (ul. Rodła) powiązana z drogą

zbiorniczą KD-Z (ul. Podchorążych).

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

§18.1. Realizacja miejsc do parkowania, dla wyznaczonych w planie terenów MW, MW/U, Um, U, UE zgodnie z ustaleniami, określonymi w §9 ÷ §13.

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

3. Dopuszcza się budowę miejsc do parkowania na wyznaczonych terenach dróg dojazdowych i wewnętrznych.

§19.1. Na obszarze objętym planem, w zakresie infrastruktury technicznej obsługę terenów zapewniają istniejące sieci systemów: wodociągowego, kanalizacji ścieków, kanalizacji deszczowej, gazowniczego, elektroenergetycznego i telekomunikacyjnego, powiązane z systemami zewnętrznymi, zlokalizowanymi poza obszarem opracowania.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzanie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) 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;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z systemu gazowniczego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb;
- 7) obsługę telekomunikacyjną – z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

3. Dla realizacji inwestycji wymienionych w ust. 2 mają zastosowanie 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.

RADCA PRAWNY
/-/ Marcin Paliwoda

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej
/-/ Iwona Wojtecka

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY w rejonie ulic Zesłańców Sybiru i Rodła

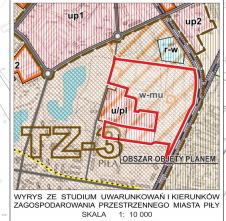
PROJEKT

Rysunek planu skala 1:1000

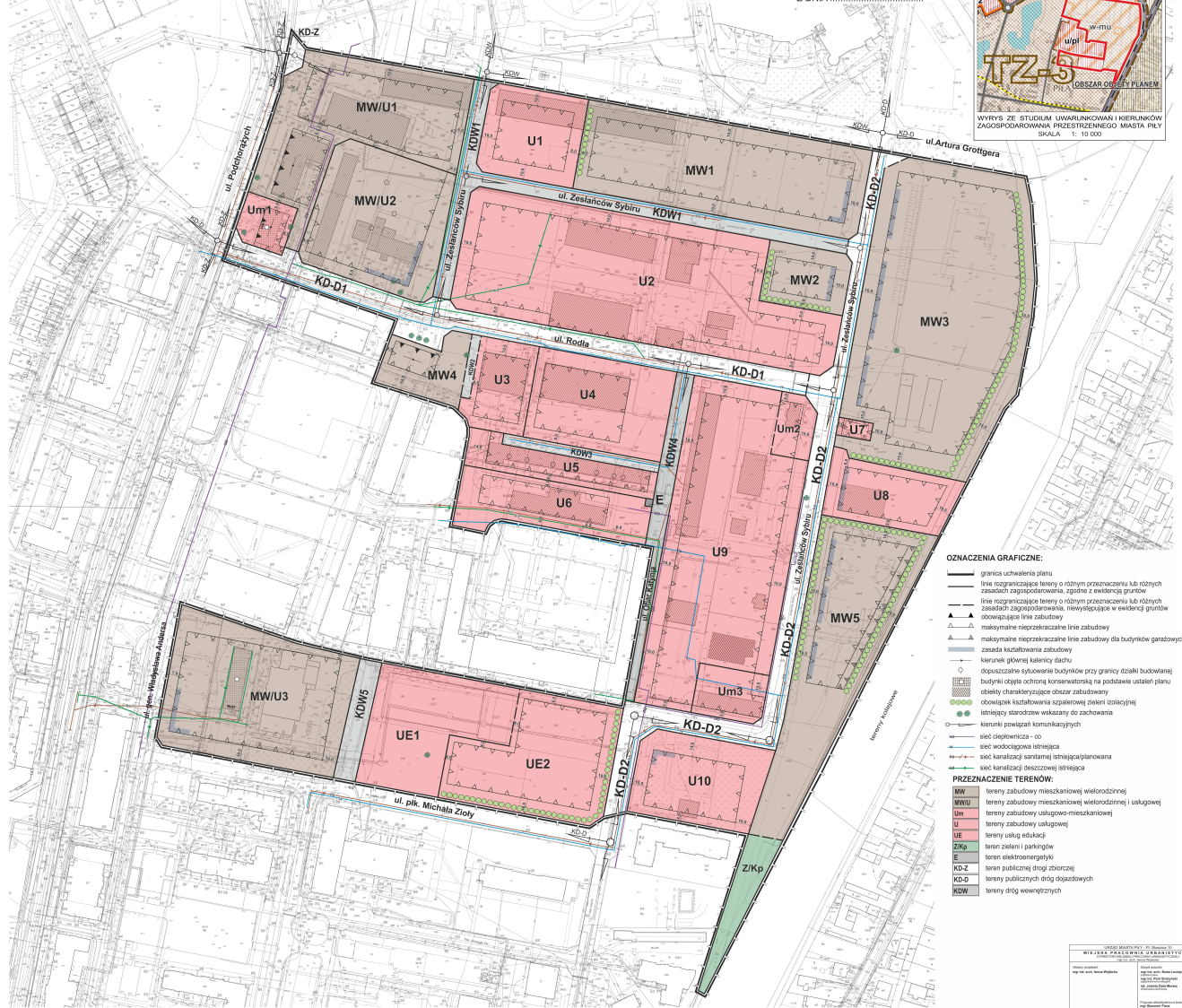
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR.....
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA.....

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

0 10 20 30 40 50 100 200 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY
SKALA 1:10 000



- 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, niewypływające z ewidencji gruntów obejmujące linie zabudowy
 - ▲ maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
 - ▲▲ maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków garażowych
 - zasada kształtowania zabudowy
 - ◇ kierunki głównej kalenicy dachu
 - ◇ dopuszczalne składowanie budynków przy granicy działki budowlanej
 - budynek objęty ochroną konserwatorską na podstawie uchwały planu
 - obiektu charakterystycznego obszar zabudowy
 - obiektów kształtowania szpalerowej, szlaku szlifieryjnej
 - istniejący starodrzew wskazany do zachowania
 - kierunki powiązań komunikacyjnych
 - sieć ciepłownicza - ro
 - sieć wodociągowa istniejąca
 - sieć kanalizacyjno-sanitarna istniejąca/planowana
 - sieć kanalizacyjno-deszczowej istniejąca
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MWU tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
 - Um tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
 - U tereny zabudowy usługowej
 - UE tereny usług edukacyjnych
 - PK tereny zabudowy parkingu
 - E tereny publiczne
 - KD-Z tereny publicznej drogi zbiorniczej
 - KD-D tereny publicznych dróg dojazdowych
 - KD-W tereny dróg wewnętrznych

BUREAU ARCHITECTURALNE I INŻYNIERSKIE	
MIEJSKA PRACOWNIA ARCHITECTURALNA	
ul. Piłsudskiego 10, 63-400 Piła	
Projektant:	mgr inż. Andrzej Kozłowski
Opis techniczny:	mgr inż. Andrzej Kozłowski
Wykonanie planu:	mgr inż. Andrzej Kozłowski
Wzrost:	1980
Adres:	63-400 Piła, ul. Piłsudskiego 10
Telefon:	71 72 72 72
Fax:	71 72 72 72
E-mail:	biuro@piła.pl

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 ulic Zesłańców Sybiru i Rodła, 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 2020 r. poz. 293, zmiana: Dz. U. z 2020 r. poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378, Dz. U. z 2021 r. poz. 11) Rada Miasta Piły:

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Zesłańców Sybiru i Rodła, 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.) zmienionego uchwałą Nr XXX/316/20 Rady Miasta Piły z dnia 29 września 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Zesłańców Sybiru i Rodła, 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 2020 r. poz. 293, zmiana: Dz. U. z 2020 r. poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378, Dz. U. z 2021 r. poz. 11) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej dla obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Zesłańców Sybiru i Rodła dotyczy realizacji inwestycji o podanych długościach szacunkowych:

- 1) komunikacja drogowa:
 - a) publiczne drogi dojazdowe:
 - KD-D1 o długości ok. 430,0 m,
 - KD-D2 o długości ok. 600,0 m,
 - b) tereny dróg wewnętrznych:
 - KDW1 o długości ok. 410,0 m,
 - KDW4 o długości ok. 225,0 m;
- 2) sieć infrastruktury technicznej – kanalizacja ścieków komunalnych o długości ok. 80,0 m.

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

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Zesłańców Sybiru i Rodła.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zmiana: Dz. U. z 2020 r. poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378, Dz. U. z 2021 r. poz. 11) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Nie uwzględnić uwagi złożonej do projektu planu (wyłożenie do wglądu publicznego od 23.12.2020 r. do 27.01.2021 r.; uwagi do 18.02.2021 r.) w zakresie zmiany wskaźnika dotyczącego obowiązku zapewnienia ilości miejsc do parkowania przypadających na jedno mieszkanie z 1,2 na 1,0 dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW3.

W myśl Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zmianami), planując zagospodarowanie działki budowlanej, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Przyjęty w projekcie planu wskaźnik 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie pozwoli na terenach nowo powstających osiedli zminimalizować problemy z niedostateczną ilością miejsc do parkowania i optymalną lokalizację parkingów, uwzględniającą przebieg istniejących i projektowanych dróg, zabudowy, jak również warunków środowiskowych oraz wymagań wynikających z ekologicznego kształtowania przestrzeni.

§2. Nie uwzględnić uwagi złożonej do projektu planu (wyłożenie do wglądu publicznego od 23.12.2020 r. do 27.01.2021 r.; uwagi do 18.02.2021 r.) dotyczącej wykreślenia zapisu odnośnie zachowania istniejącego starodrzewu na wyznaczonym terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW3.

Zapis planu dotyczący zachowania istniejącego starodrzewu został wprowadzony z uwagi na dużą wartość przyrodniczą rosnącego na terenie MW3 drzewa. Wskazane w projekcie planu do zachowania drzewo, to kilkudziesięcioletni świerk kłujący (srebrny) – drzewo cenione, szczególnie ze względu na walory krajobrazowe, małe wymagania i odporność na warunki miejskie.

§3. Nie uwzględnąć uwagi złożonej do projektu planu (wyłożenie do wglądu publicznego od 23.12.2020 r. do 27.01.2021 r.; uwagi do 18.02.2021 r.) dotyczącej możliwości sytuowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW3, w obszarze terenu między nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą działki, podziemnych garaży, wiat śmietnikowych, balkonów oraz obudowanych wejść do budynków.

Wyznaczona w projekcie planu maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, jako linia odnosząca się do wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, pozwala na zachowanie odpowiedniego dystansu pomiędzy budynkami usytuowanymi po przeciwnych stronach ulicy, zapewniając właściwy komfort i prywatność mieszkańcom tych budynków oraz wprowadzenie rozwiązań sprzyjających mieszkańcom, takich jak odpowiednie usytuowanie wejść do budynków w stosunku do ciągów komunikacyjnych lub zaplanowanie zieleni pozwalającej zmniejszyć intensywność hałasu od ul. Zesłańców Sybiru.

§4. Nie uwzględnąć uwagi złożonej do projektu planu (wyłożenie do wglądu publicznego od 23.12.2020 r. do 27.01.2021 r.; uwagi do 18.02.2021 r.) w zakresie zmiany wskaźnika dotyczącego obowiązku zapewnienia ilości miejsc parkingowych przypadających na jedno mieszkanie z 1,2 na 1,0 dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U3.

W myśl Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zmianami), planując zagospodarowanie działki budowlanej, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Przyjęty w projekcie planu wskaźnik 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie pozwoli na terenach nowo powstających osiedli zminimalizować problemy z niedostateczną ilością miejsc do parkowania i optymalną lokalizację parkingów, uwzględniającą przebieg istniejących i projektowanych dróg, zabudowy, jak również warunków środowiskowych oraz wymagań wynikających z ekologicznego kształtowania przestrzeni.

§5. Nie uwzględnąć uwagi złożonej do projektu planu (wyłożenie do wglądu publicznego od 23.12.2020 r. do 27.01.2021 r.; uwagi do 18.02.2021 r.) w zakresie możliwości sytuowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U3, w obszarze terenu między nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą działki nr 323, podziemnych garaży, wiat śmietnikowych, balkonów oraz obudowanych wejść do budynków. Wyznaczona w projekcie planu maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, jako linia odnosząca się do wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, pozwala na zachowanie odpowiedniego dystansu pomiędzy budynkami usytuowanymi po przeciwnych stronach ulicy, zapewniając właściwy komfort

i prywatność mieszkańcom tych budynków oraz na wprowadzenie rozwiązań sprzyjających mieszkańcom, takich jak odpowiednie usytuowanie wejść do budynków w stosunku do ciągów komunikacyjnych lub zaplanowanie zieleni pozwalającej zmniejszyć intensywność hałasu od ul. płk. Michała Zioły.

Uzasadnienie
do UCHWAŁY Nr
RADY MIASTA PIŁY
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulic Zesłańców Sybiru i Rodła

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr XIV/122/19 z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Zesłańców Sybiru i Rodła.

Przedstawiona uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Zesłańców Sybiru i Rodła, nie narusza zasad kształtowania polityki przestrzennej, przyjętej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – uchwała Nr VI/75/15/ Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r., zmieniona uchwałą Nr XXX/316/20 Rady Miasta Piły z dnia 29 września 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły. W studium tereny objęte planem znajdują się w strefie terenów zurbanizowanych TZ-3.2, w obszarze wielofunkcyjnego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz terenów usług ponadlokalnych.

Na obszarze objętym przystąpieniem do planu obowiązują ustalenia następujących uchwał:

- 1) Nr XI/154/11 Rady Miasta w Piły z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Rodła i Podchorążych (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 291 poz. 4713 z dnia 31.10.2011 r.).
- 2) Nr L/652/14 Rady Miasta w Piły z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Podchorążych, Kossaka, Rodła (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 4944 z dnia 23.09.2014 r.).
- 3) Nr XL/552/17 Rady Miasta w Piły z dnia 26 września 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Ofiar Katynia i Wybickiego (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 6590 z dnia 16.10.2017 r.).

Przystąpienie do sporządzenia planu nastąpiło, po pozytywnym rozstrzygnięciu przez Prezydenta Miasta Piły, wniosków od firm i osób fizycznych o zmianę przeznaczenia terenów i ustalenie warunków zabudowy umożliwiających zagospodarowanie głównie pod funkcje mieszkaniowe i usługowe.

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 XXVI/274/20 Rady Miasta Piły z dnia 9 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr IX/87/19 Rady Miasta Piły z dnia 28 maja 2019 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzen-

nego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły uchwałą Nr XL/554/17 z dnia 26 września 2017 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu swym zasięgiem objęła tereny wniosków wraz z terenami przyległymi.

Obszar sporządzenia planu, o powierzchni ok. 20 ha, dotyczy terenów zurbanizowanych, stanowiących wielofunkcyjne tereny mieszkaniowo-usługowe, należące do wykształconej struktury przestrzennej miasta – osiedla Zamość.

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 teren zieleni. Warunki zabudowy i zagospodarowania ustalono uwzględniając formę, skalę i linię zabudowy istniejących obiektów, w tym budynków objętych ochroną konserwatorską a także funkcję przyrodniczą i krajobrazową istniejącego starodrzewu i wyznaczonej zieleni szpalerowej.

Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwzględnieniem zabytków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, 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, ustalenie obowiązku kształtowania szpalerowej zieleni izolacyjnej i wskazanie do zachowania istniejącego starodrzewu. 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 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 aku-

stycznych dla terenów, ustalenie linii zabudowy z uwzględnieniem odpowiednich odległości budynków od terenów komunikacji a także wyznaczenie szpalerowej zieleni o funkcji izolacyjnej. 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 przeznaczenie terenów dotychczas niezainwestowanych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, umożliwi uruchomienie procesów inwestycyjnych 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. Wyraża się to poprzez określenie charakteru zagospodarowania obszaru, jako terenów służących, mieszkalnictwu wielorodzinnemu, usługom i edukacji, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz zachowując pożądaną kierunek określony w studium miasta Piły. Proponowany w planie zakres zmian nie ingeruje w prawo własności.

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 ulic: Podchorążych, gen. Władysława Andersa, Rodła, płk. Michała Zioly Zesłańców Sybiru i Ofiar Katynia 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 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 z 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.

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia. 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 wyłożenia do publicznego wglądu od 23.12.2020 r. do 27.01.2021 r., termin uwag do 18.02.2021 r., wpłynęły następujące uwagi do projektu planu, dotyczące:

- 1) wyznaczonej na działkach o nr ewid. 289, 290 i 317/1 (teren MW3), maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych, na odcinku wzdłuż nieczynnej bocznic kolejowej – dz. nr 78;
- 2) wskaźnika ilości miejsc do parkowania przypadających na jedno mieszkanie, ustalonego w projekcie planu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW3;
- 3) wskazania do zachowania na wyznaczonym terenie MW3 istniejącego starodrzewu;
- 4) ustalenia na terenie MW3 maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;
- 5) wskaźnika ilości miejsc do parkowania przypadających na jedno mieszkanie, ustalonego w projekcie planu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej na działce nr 323 (teren MW/U3);
- 6) ustalenia na terenie MW/U3 maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;

- 7) wysokości i geometrii dachów budynków określonych w projekcie planu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej na działce nr 323 (teren MW/U3);
- 8) możliwości lokalizacji lokali mieszkalnych powyżej I kondygnacji nadziemnej, ustalonej w projekcie planu dla terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej na działce nr 315 (teren Um3);

Prezydent miasta Piły rozstrzygnął pozytywnie w całości uwagi 1, 8 i 7.

W związku z pozytywnym rozstrzygnięciem w projekcie planu wprowadzono następujące zmiany:

- na załączniku graficznym ponownie na terenie MW3 wyznaczono dla budynków mieszkalnych maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy działek z terenem nieczynnej bocznicą kolejowej,
- w ustaleniach dla terenu Um3 uogólniono zapis w zakresie możliwości lokalizacji lokali mieszkalnych,
- dla całego terenu MW/U3 zmieniono geometrię dachów ze stromych na płaskie i przyjęto wysokość zabudowy do IV kondygnacji, dostosowując ustalone warunki do architektury budynków mieszkalnych, które powstaną na dz. nr 325, w związku z uzyskanym decyzją nr 1203 Starosty Pilskiego z dnia 10.12.2020 r. pozwoleniem na budowę wydanym na podstawie uchwały Nr XI/154/11 Rady Miasta w Pile z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Rodła i Podchorążych.

Z uwagi, że zakres wprowadzonych zmian pozostaje bez wpływu na nieruchomości sąsiednie oraz poinformowano pisemnie o wyniku rozstrzygnięcia właścicieli nieruchomości, których zmiany dotyczyły, odstąpiono od ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu miejscowego i rozstrzygnięcie uwag, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały, Prezydent przedstawił 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 ulic Zesłańców Sybiru i Rodła.**

Podstawa prawna: art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

Lp.	Data wniesienia uwag	Treść uwag:	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Piły z dnia 09.03.2021 r. oraz 11.03.2021 r.
1.	26.01.2021 r. *	<p>Wniesione uwagi dotyczą następujących ustaleń planu:</p> <p>1) wskaźnika ilości miejsc do parkowania przypadających na jedno mieszkanie, ustalonego w projekcie planu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW3;</p> <p>składający uwagę wnosi o obniżenie wskaźnika ilości miejsc parkingowych przypadających na jedno mieszkanie z 1,2 do 1,0;</p> <p>2) wskazania do zachowania na wyznaczonym terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW3 istniejącego starodrzewu;</p> <p>składający uwagę wnosi o wykreślenie zapisu odnośnie zachowania istniejącego starodrzewu z uwagi na niewielki walor przyrodniczy;</p>	<p>Ad. 1) uwaga nieuwzględniona: w myśl Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.), w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, planując zagospodarowanie działki budowlanej, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne; przyjęty w projekcie planu wskaźnik 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie pozwoli na terenach nowo powstających osiedli zminimalizować problemy z niedostateczną ilością miejsc do parkowania i optymalną lokalizację parkingów, uwzględniającą przebieg istniejących i projektowanych dróg, zabudowy, jak również warunków środowiskowych oraz wymagań wynikających z ekologicznego kształtowania przestrzeni;</p> <p>Ad. 2) uwaga nieuwzględniona: zapis planu dotyczący zachowania istniejącego starodrzewu został wprowadzony z uwagi na dużą wartość przyrodniczą rosnącego na terenie MW3 drzewa; wskazane w projekcie planu do zachowania drzewo, to kilkudziesięcioletni świerk kłujący (srebrny) – drzewo cenne, szczególnie ze względu na walory krajobrazowe,</p>

		<p>3) ustalenia maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;</p> <p>składający uwagę wnosi o możliwość sytuowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW3, podziemnych garaży, wiat śmietnikowych, balkonów oraz obudowanych wejść do budynków w obszarze terenu między nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą działki;</p> <p>4) wskaźnika ilości miejsc do parkowania przypadających na jedno mieszkanie, ustalonego w projekcie planu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U3;</p> <p>składający uwagę wnosi o obniżenie wskaźnika ilości miejsc parkingowych przypadających na jedno mieszkanie z 1,2 do 1,0;</p>	<p>małe wymagania i odporność na warunki miejskie;</p> <p>Ad. 3) uwaga nieuwzględniona: wyznaczona w projekcie planu maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, jako linia odnosząca się do wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, pozwala na zachowanie odpowiedniego dystansu pomiędzy budynkami usytuowanymi po przeciwnych stronach ulicy, zapewniając właściwy komfort i prywatność mieszkańcom tych budynków oraz wprowadzenie rozwiązań sprzyjających mieszkańcom, takim jak odpowiednie usytuowanie wejść do budynków w stosunku do ciągów komunikacyjnych lub zaplanowanie zieleni pozwalającej zmniejszyć intensywność hałasu od ul. Zesłańców Sybiru</p> <p>Ad. 4) uwaga nieuwzględniona: w myśl Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.), w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, planując zagospodarowanie działki budowlanej, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne; przyjęty w projekcie planu wskaźnik 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie pozwoli na terenach nowo powstających osiedli zminimalizować problemy z niedostateczną ilością miejsc do parkowania i optymalną lokalizację parkingów, uwzględniającą przebieg istniejących i projektowanych dróg, zabudowy, jak również warunków środowiskowych oraz wymagań wynikających z ekologicznego kształtowania przestrzeni;</p>
--	--	---	--

		<p>5) ustalenia maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;</p> <p>składający uwagę wnosi o możliwość sytuowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U3, podziemnych garaży, wiat śmietnikowych, balkonów oraz obudowanych wejść do budynków w obszarze terenu między nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą działki nr 323;</p>	<p>Ad. 5) uwaga nieuwzględniona: wyznaczona w projekcie planu maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, jako linia odnosząca się do wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, pozwala na zachowanie odpowiedniego dystansu pomiędzy budynkami usytuowanymi po przeciwnych stronach ulicy, zapewniając właściwy komfort i prywatność mieszkańcom tych budynków oraz wprowadzenie rozwiązań sprzyjających mieszkańcom, takim jak odpowiednie usytuowanie wejść do budynków w stosunku do ciągów komunikacyjnych lub zaplanowanie zieleni pozwalającej zmniejszyć intensywność hałasu od ul. płk. Michała Zioły.</p>
--	--	---	--

*Uwagi wniesione do dnia 18 lutego 2021 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie **ulic Zesłańców Sybiru i Rodła**, wyłożonego do wglądu publicznego od dnia 23.12.2020 r. do dnia 27.01.2021 r.

w z. PREZYDENTA MIASTA

/-/ Krzysztof Szewc
Zastępca Prezydenta