

**UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA PIŁY
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Piły w rejonie ul. Krzywej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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 2021 r. poz. 741, zmiana: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922) Rada Miasta Piły uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Krzywej.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają: granica terenu kolejowego (linia kolejowa Piła – Szczecinek), pas drogowy alei Wojska Polskiego, pas drogowy ul. Zachodniej oraz pas drogowy ul. Krzywej; granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Krzywej, 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 ul. Krzywej, 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 zago-

spodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Krzywej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;

- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Krzywej, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) tereny i obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Obszar objęty planem położony jest w całości w obszarze o udokumentowanych wodach podziemnych, w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 125 (Zbiornik międzymorenowy Wałcz-Piła).

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

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 4) tereny komunikacyjne:
 - a) teren publicznej drogi lokalnej, oznaczenie na rysunku – KD-L,
 - b) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW,
 - c) teren dróg wewnętrznych, parkingów i infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku – KDWp/Ki,
 - d) teren dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku – KDW/Ki.

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

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zasada kształtowania zabudowy;
- 5) zasada obsługi komunikacyjnej.

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

3. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 3, dotyczy wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku (z wyłączeniem elementów docieplenia budynku), zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

4. Przez zasadę kształtowania zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 4, należy ro-

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 2,0 m w kierunku wnętrza działki.

5. Zasada obsługi komunikacyjnej, o której mowa w ust. 1 pkt 5, określa dostęp do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały (nie wskazuje dokładnej lokalizacji zjazdu).

§5. Ilekroć w uchwale jest mowa o powierzchni całkowitej zabudowy, należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po obrysie zewnętrznym ścian budynku.

§6. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie lokalizuje się obiektów budowlanych wyższych niż 12,0 m nad poziom terenu;
- 2) nie lokalizuje się urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru;
- 3) nie lokalizuje się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) przy zabudowie i zagospodarowywaniu terenów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym (leżącej poza obszarem planu), należy spełnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7.1. Dla ochrony środowiska i przyrody, na obszarze objętym planem, ustala się:

- 1) techniczne uzbrojenie terenów objętych planem;
- 2) wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) postępowanie zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w tym przepi-

sami prawa miejscowego.

- 5) zakaz zagospodarowywania terenów:
 - a) pod szpitale i domy pomocy społecznej,
 - b) pod budynki związane ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Dla ochrony i kształtowania krajobrazu w planie ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem formy i skali istniejących obiektów położonych w otoczeniu obszaru objętego planem.

3. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW jest terenem, dla którego w przepisach o środowisku ustalono dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§8. Tereny zabudowy usługowej (U), o których mowa w §3 ust. 1 pkt 1, obejmują tereny U1 i U2, dla których ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz realizacji usług z zakresu: naprawy pojazdów samochodowych, naprawy, konserwacji i instalowania maszyn i urządzeń, sprzedaży detalicznej i hurtowej paliw;
- 3) wysokość budynków – maksymalnie 10,0 m, II kondygnacje nadziemne;
- 4) formę dachów – płaskie;
- 5) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenie U1 – od 0,3 do 0,7,
 - b) na terenie U2 – od 0,3 do 0,4;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%; dla działek, o których mowa w pkt 9 ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%;
- 7) liczbę miejsc do parkowania – minimum jedno miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, realizowane w granicach działki

- budowlanej (nie dotyczy działek budowlanych, o których mowa w pkt 9);
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) na terenie U1 – 1300 m²,
 - b) na terenie U2 – 1000 m²;
 - 9) ustalenia pkt 8 nie dotyczą powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych na potrzeby budowy infrastruktury technicznej służących obsłudze wyznaczonych terenów (U1 i U2) o określonych w planie funkcjach;
 - 10) dostęp komunikacyjny – z terenu drogi publicznej KD-L (ul. Krzywa):
 - a) dla terenu U1 – bezpośrednio z ul. Krzywej oraz poprzez teren KDW/Ki, zgodnie z rysunkiem,
 - b) dla terenu U2 – poprzez teren drogi wewnętrznej KDW.

§9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) sytuowanie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 2) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 12,0 m, II lub III kondygnacje nadziemne;
- 3) formę dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego – dowolną;
- 4) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,5 do 1,0;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania na wyznaczonym terenie, nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie;
- 7) dostęp komunikacyjny – z terenu drogi publicznej KD-L (ul. Krzywa), poprzez teren drogi wewnętrznej KDW.

§10. Dla terenu zieleni urządzonej (ZP), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 3, ustala się:

- 1) urządzenie zieleni, sytuowanie obiektów małej architektury oraz budowy infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz sytuowania budynków;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%.

§11. Tereny komunikacyjne, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 4, obejmują:

- 1) teren publicznej drogi lokalnej (KD-L), obsługującej tereny objęte planem oraz stanowiącej powiązanie z układem zewnętrznym;
- 2) teren drogi wewnętrznej (KDW), stanowiącej dostęp komunikacyjny terenów MW i U2 do drogi publicznej;
- 3) teren dróg wewnętrznych, parkingów i infrastruktury technicznej (KDWp/Ki), dla którego ustala się:
 - a) sytuowanie obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu (z wyłączeniem sytuowania budynków), w szczególności parkingów oraz obiektów odprowadzania wód opadowych i roztopowych, urządzenie zieleni,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;
- 4) teren dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej (KDW/Ki), dla którego ustala się:
 - a) sytuowanie obiektów budowlanych infrastruktury technicznej (z wyłączeniem budynków), w szczególności obiektów odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz niezbędnych dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych na terenie U1;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 10%.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§12.1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewnia droga wojewódzka nr 179 (aleja Wojska Polskiego), poprzez skrzyżowanie z ul. Zachodnią (tereny poza planem).

2. Podstawową obsługę wewnętrzną terenów wyznaczonych w planie zapewnia

publiczna droga lokalna KD-L (ul. Krzywa) oraz droga wewnętrzna KDW.

3. Pozostałe tereny układu komunikacyjnego obejmują teren dróg wewnętrznych, parkingów i infrastruktury technicznej KDWp/Ki oraz teren dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej KDW/Ki.

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

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

§13.1. Na obszarze objętym planem funkcjonują systemy infrastruktury technicznej: wodociągowy, kanalizacji ścieków komunalnych, elektroenergetyczny, gazowniczy i telekomunikacyjny. Systemy ciepłowniczy i kanalizacji deszczowej znajdują się poza obszarem planu.

2. Dla obszaru objętego planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej wymagającej rozbudowy;
- 3) odprowadzanie ścieków – do istniejącej zbiorczej sieci kanalizacyjnej ścieków komunalnych;
- 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych poprzez zastosowanie rozwiązań indywidualnych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) z systemu ciepłowniczego miasta wymagającego budowy;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z systemu elektroenergetycznego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb;

- b) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako linie kablowe podziemne;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z systemu gazowniczego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb;
- 8) obsługę telekomunikacyjną – z wykorzystaniem systemów bezprzewodowych i przewodowych rozbudowywanych stosownie do potrzeb.

3. Dla realizacji inwestycji, o których mowa w ust. 2 mają zastosowanie wymagania określone w przepisach odrębnych.

4. Zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej określa załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§14. 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.

§15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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