

Uchwała Nr LXXIV/756/23
Rady Miasta Piły
z dnia 25 kwietnia 2023 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie alei Niepodległości i ul. Kazimierza Wielkiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, zmiana: Dz. U. z 2023 r. poz. 572), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zmiana: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, Dz. U. z 2023 r. poz. 2747, poz. 553) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie alei Niepodległości i ul. Kazimierza Wielkiego, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem, są tereny ograniczone: częścią pasa drogowego i linią rozgraniczającą pas drogowy alei Niepodległości, zabudową mieszkaniową jednorodzinną w rejonie ul. Promiennej i Równej, pasem drogowym ul. Równej, częścią pasa drogowego i linią rozgraniczającą ul. Kazimierza Wielkiego, oznaczonymi 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 alei Niepodległości i ul. Kazimierza Wielkiego, 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 alei Niepodległości i ul. Kazimierza

Wielkiego, 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 alei Niepodległości i ul. Kazimierza Wielkiego, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie alei Niepodległości i ul. Kazimierza Wielkiego, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały.

§2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dobra kultury współczesnej.

§3. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4. Na obszarze objętym planem, zgodnie z gminną ewidencją zabytków, występuje stanowisko archeologiczne: stan. 25, ob. AZP 36-26/25, oznaczone na rysunku.

§5. Cały obszar objęty planem znajduje się w obszarze o udokumentowanych wodach podziemnych i w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 125 (zbiornik międzymorenowy Wałcz-Piła).

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MWu;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 5) tereny zieleni, oznaczenie na rysunku – Z;

- 6) teren publicznej drogi głównej, oznaczenie na rysunku – KD-G;
- 7) tereny publicznych dróg lokalnych, oznaczenie na rysunku – KD-L;
- 8) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 10) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczenie na rysunku – E;
- 11) teren urządzeń kanalizacyjnych – przepompownia ścieków, oznaczenie na rysunku – Ks.

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

§7.1. 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) kierunki obsługi komunikacyjnej;
- 6) zasada kształtowania zabudowy;
- 7) obowiązek sytuowania budynku przy granicy działki budowlanej;
- 8) (z) symbol wydzielenia wewnętrznego dla zieleni;
- 9) stanowisko archeologiczne;
- 10) wymagany kierunek kalenicy dachu;
- 11) obowiązkowa lokalizacja usług w parterze budynku;
- 12) akcent architektoniczny;
- 13) ciąg pieszy;
- 14) ścieżka rowerowa.

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

§8.1. 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 budynku;
- 2) obowiązującej linii zabudowy, o której mowa w §7 ust. 1 pkt 3, należy przez to rozumieć linię ukształtowaną przez główną elewację budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się w szczególności: docieplenie budynków, okapy, wykusze i ryzality, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku;
- 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w §7 ust. 1 pkt 4, należy przez to rozumieć linię dotyczącą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, za wyjątkiem wykonania docieplenia istniejących budynków;
- 4) kierunku obsługi komunikacyjnej, oznaczonego na rysunku, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 5, należy przez to rozumieć granicę terenu lub działki, wzdłuż której można wyznaczyć zjazd z drogi;
- 5) zasadzie kształtowania zabudowy, o której mowa w §7 ust. 1 pkt 6, należy przez to rozumieć sytuowanie elewacji budynku, zgodnie z oznaczonym na rysunku kierunkiem wzdłuż linii zabudowy, na odcinku nie krótszym niż 60% długości elewacji budynku;
- 6) obowiązkowej lokalizacji usług w parterze budynku, o której mowa w §7 ust. 1 pkt 11, należy przez to rozumieć obowiązkową lokalizację usług w parterze budynku na całej długości elewacji od strony ulicy (pasa drogowego drogi publicznej); powierzchnia użytkowa usług nie mniejsza niż 50% powierzchni użytkowej parteru budynku;
- 7) akcencie architektonicznym, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 12, należy przez to rozumieć obiekt architektoniczny (np. posąg, wodotrysk), stanowiący punkt orientacyjny przestrzeni na zakończeniu osi ciągu pieszego.

2. Wysokość urządzeń budowlanych (np. obiektów technicznych telekomunikacji) lokalizowanych na dachu budynku, związanych i niezwiązanych z budynkiem, do 2,0 m.

3. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się:

- 1) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 3) budowli wyższych niż 15,0 m.

4. Przy zagospodarowywaniu terenu (KD-G), położonego w sąsiedztwie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV z pasem technologicznym, należy spełnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

5. Na obszarze objętym planem występują następujące rodzaje terenów, dla których w przepisach o środowisku zostały określone odpowiednio dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1÷17 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu1, MWu2 i MWu3 – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6 i MW7 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) tereny zieleni urządzonej ZP1, ZP2, ZP3 i ZP4 – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ład przestrzennego

§9.1. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) techniczne uzbrojenie terenów;
- 2) komunalny, selektywny system gospodarki odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) w zakresie realizacji ustaleń planu postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, w tym o ochronie środowiska oraz przepisami prawa miejscowego.

2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego obowiązuje postępowanie zgodne z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§10.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu, obejmujących tereny MWu1, MWu2 i MWu3, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) sytuowanie budynku lub zespołu budynków:
 - a) mieszkalnych wielorodzinnych z obowiązkiem realizacji funkcji usługowych w parterach budynków (w I kondygnacji nadziemnej), zlokalizowanych wzdłuż ul. Bnińskich, wg rysunku,
 - b) mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością realizacji funkcji usługowych,
 - c) w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - d) z zastosowaniem:
 - zasady kształtowania zabudowy,
 - wydzielenia wewnętrznego dla zieleni, oznaczonego na rysunku symbolem (z), o min. powierzchni dla terenu MWu1 – 1100,0 m², dla terenów MWu2 i MWu3 – min. 1200,0 m²,
 - wysokości od 14,5 m do 15,5 m, IV kondygnacji nadziemnych,
 - dachu płaskiego;
- 2) funkcje usługowe, w szczególności: gabinety lekarskie, handel, gastronomia, lokale biurowe, sytuowane wyłącznie w parterach budynków;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,5 do 1,0;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązek kształtowania ciągu pieszego, wg rysunku;
- 6) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie (ze wskazaniem na parking podziemny) i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni usługowej, na terenie działki budowlanej na której realizowana jest zabudowa;
- 7) dostęp komunikacyjny:
 - a) do terenu MWu1 z ul. Konstancji (KD-D2),

- b) do terenów MWu2 i MWu3 odpowiednio z ul. Samuela Targowskiego (KD-D6) oraz z ul. Konstancji (KD-D2),
- c) zakaz realizacji zjazdów z ul. Bnińskich (KD-L4) i z ul. Szkolnej (KD-L3).

2. Dla obsługi technicznej terenów MWu, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji budowli i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej (takich jak np.: kontenerowe stacje transformatorowe, skrzynie kablowe, sieci, przyłącza, urządzenia instalacyjne), związanych z funkcją terenu, z możliwością wydzielenia działki budowlanej.

§11.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, obejmujących tereny MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6 i MW7, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 2, ustala się:

1) teren MW1:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - zasady kształtowania zabudowy,
 - wysokości od 14,0 m do 16,0 m, IV kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - dachu stromego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°,
- b) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,65 do 1,0,
- d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,0 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, na terenie działki budowlanej na której realizowana jest zabudowa MW1,
- e) dostęp komunikacyjny z ul. Równej (KD-D3) i Dalekiej (KD-D4);

2) teren MW2:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zasto-

sowaniem:

- wysokości od 14,0 m do 17,0 m, IV kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- dachu stromego minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°,
- dla istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza liniami zabudowy możliwość przebudowy, z zakazem nadbudowy i rozbudowy; dla budowy nowego budynku ustalenia, wg planu,

b) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,65 do 1,0,

d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, na terenie działki budowlanej na której realizowana jest zabudowa,

e) dostęp komunikacyjny z ul. Szkolnej (KD-L3) i z ul. Dalekiej (KD-D4);

3) tereny: MW3, MW4 i MW5:

a) sytuowanie na działce budowlanej budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:

- zasady kształtowania zabudowy,
- wysokości od 14,0 m do 16,0 m, IV kondygnacji nadziemnych,
- dachu płaskiego,

b) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,6 do 1,0,

d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie (ze wskazaniem na parking podziemny), na terenie działki budowlanej na której realizowana jest zabudowa,

e) dostęp komunikacyjny:

- do terenu MW3 i MW4 z ul. Konstancji (KD-D2),

- do terenu MW5 z ul. Konstancji (KD-D2), ul. Mikołaja Wierzyńska (KD-D5) i ul. Wazów (KD-D7);

4) tereny MW6 i MW7:

- a) sytuowanie na działce budowlanej zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - zasady kształtowania zabudowy,
 - szerokości elewacji frontowej od 20,0 m do 45,0 m, równej dla budynków zlokalizowanych w jednej jednostce MW6 lub MW7,
 - wysokości od 11,5 m do 12,0 m, III kondygnacji nadziemnych,
 - dachu płaskiego,
- b) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,65 do 1,0,
- d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie (ze wskazaniem na parking podziemny), na terenie działki budowlanej na której realizowana jest zabudowa,
- e) dostęp komunikacyjny odpowiednio: z ul. Opalińskich (KD-D1), ul. Mikołaja Wierzyńska (KD-D5).

2. Dla obsługi technicznej terenów MW, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji budowli i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej (takich jak np.: kontenerowe stacje transformatorowe, skrzynie kablowe, sieci, przyłącza, urządzenia instalacyjne), związanych z funkcją terenu, z możliwością wydzielenia działki budowlanej.

§12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmujących tereny MN1, MN1.1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN9.1, MN10, MN10.1, MN10.2, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16 i MN17, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 3, ustala się:

1) tereny MN1, MN1.1, MN2 i MN3:

- a) sytuowanie na działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkal-

nego jednorodzinnego oraz możliwość sytuowania jednego budynku gospodarczo-garażowego w obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku, liniami zabudowy, z zastosowaniem:

- obowiązującej linii zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o ile została określona na rysunku,
 - wymaganego kierunku kalenicy dachu dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o ile został określony na rysunku,
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - wysokości do 9,0 m, I kondygnacji nadziemnej z dachem lub II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; dachu stromego, minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°,
 - dla budynku gospodarczo-garażowego - wysokości do 7,0 m, I kondygnacji nadziemnej; dachu stromego, minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 20°,
 - możliwość zachowania I kondygnacyjnego budynku o funkcji usługowej na terenie MN1.1,
- b) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- dla terenów MN1 i MN3 – 700,0 m²,
 - dla terenów MN1.1 i MN2 – 540,0 m²,
- c) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,2 do 0,6,
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%,
- f) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, w tym w garażu,
- g) dostęp komunikacyjny:
- do terenu MN1 i MN1.1 z ul. Opalińskich (KD-D1),
 - do terenu MN2 odpowiednio: z ul. Opalińskich (KD-D1), dróg dojazdowych (KD-D9 i KD-D10) oraz z drogi wewnętrznej KDW5,
 - do terenu MN3 odpowiednio: z ul. Bnińskich (KD-L4), z ul. Szkolnej (KD-L3), ul. Opalińskich (KD-D1), drogi dojazdowej (KD-D10);

2) teren MN4:

- a) sytuowanie na działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz możliwość sytuowania jednego budynku gospodarczo-garażowego, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - wysokości do 9,0 m, I kondygnacji nadziemnej z dachem lub II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; dachu stromego, minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°,
 - dla budynku gospodarczo-garażowego - wysokości do 7,0 m, I kondygnacji nadziemnej; dachu stromego, minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 20°,
- b) dla istniejącego budynku zlokalizowanego poza liniami zabudowy możliwość przebudowy, z zakazem nadbudowy i rozbudowy; dla budowy nowego budynku ustalenia, wg planu,
- c) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,2 do 0,6,
- e) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, w tym w garażu,
- f) dostęp komunikacyjny z ul. Dalekiej (KD-D4);

3) tereny MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN9.1, MN10 i MN10.2:

- a) sytuowanie na działce budowlanej: na terenach MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, i MN10 jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz możliwość sytuowania jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- b) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza liniami zabudowy możliwość przebudowy, z zakazem nadbudowy i rozbudowy; dla budowy nowego budynku ustalenia, wg planu,
- c) sytuowanie na działce budowlanej: na terenach MN9.1 i MN10.2 budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - obowiązującej linii zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- o ile została wyznaczona na rysunku,
- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - wysokości do 8,5 m, I kondygnacji nadziemnej z dachem lub II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; dachu stromego, minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°,
 - dla budynku gospodarczo-garażowego - wysokości do 7,0 m, I kondygnacji nadziemnej; dachu stromego, minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 20°,
- d) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- dla MN5 – 550,0 m²,
 - dla MN6 – 580,0 m²,
 - dla MN7 – 560,0 m²,
 - dla MN8 – 570,0 m²,
 - dla MN9 i MN10 – 640,0 m²,
 - dla MN9.1 i MN10.2 – 300,0 m²,
- e) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,3 do 1,0,
- g) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, w tym w garażu,
- h) dostęp komunikacyjny:
- do terenu MN5 z ul. Targowej (KD-D11), z ul. Dalekiej (KD-D4) oraz do działki nr ewid. 114/5 z ul. Równej (KD-D3) poprzez teren Z2,
 - do terenu MN6 z ul. Dalekiej (KD-D4) i terenu KDW 1 oraz ul. Promiennej (KD-L2) i drogi (KD-D12) ,
 - do terenu MN7, MN9 i MN9.1 odpowiednio: z ul. Promiennej (KD-L2), z ul. Dalekiej (KD-D4) oraz z drogi wewnętrznej KDW2,
 - do terenu MN8 z ul. Promiennej (KD-L2), z ul. Dalekiej (KD-D4) i z drogi wewnętrznej KDW3,
 - do terenu MN10 z ul. Równej (KD-D3), Dalekiej (KD-D4), ul. Targowej (KD-D11) i poprzez drogi wewnętrzne KDW2 i KDW4,
 - do terenu MN10.2 z ul. Równej (KD-D3);

4) teren MN10.1:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej, szeregowej lub bliźniaczej w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, z zastosowaniem:
- wymaganego kierunku kalenicy dachu dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - wysokości do 9,0 m, do III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, dachu stromego, minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°,
 - w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej możliwość sytuowania budynku przy granicy działki budowlanej,
- b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,5 do 1,0,
- d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, w tym w garażu,
- e) dostęp komunikacyjny poprzez drogi wewnętrzne KDW2 i KDW4;

5) tereny MN11 i MN13:

- a) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
- dla terenu MN11 wysokości od 7,0 m do 10,0 m, do III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - dla terenu MN13 wysokości od 7,0 m do 9,5 m, do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - dachu stromego dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°,
- b) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,

- c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,3 do 1,0,
 - d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, w tym w garażu,
 - e) dostęp komunikacyjny:
 - do terenu MN11 z ul. Równej (KD-D3),
 - do terenu MN13 z ul. Szkolnej (KD-L3);
- 6) teren MN12:
- a) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - obowiązku sytuowania budynku przy granicy działki budowlanej, wg rysunku,
 - wymaganego kierunku kalenicy dachu,
 - wysokości od 7,0 m do 9,0 m, do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; wysokości kalenicy dachu równej dla wszystkich segmentów budynków szeregowych,
 - dachu stromego min. dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°,
 - b) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 190,0 m²,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,2 do 1,2,
 - e) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, w tym w garażu,
 - f) dostęp komunikacyjny z ul. Dalekiej (KD-D4) poprzez drogę wewnętrzną KDW3;
- 7) teren MN14:
- a) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na ry-

sunku obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:

- wymaganego kierunku kalenicy dachu,
- obowiązku sytuowania budynku przy granicy działki, wg rysunku,
- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - wysokości od 7,5 m do 8,5 m, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; wysokości kalenicy dachu i nachylenia równego dla dwóch budynków bliźniaczych, dachu stromego, minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 35°,

- b) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 360,0 m²,
- c) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,3 do 0,8,
- e) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, w tym w garażu,
- f) dostęp komunikacyjny odpowiednio z ul. Promiennej (KD-L2), ul. Szkolnej (KD-L3), drogi dojazdowej KD-D12 i drogi wewnętrznej KD-W1;

8) tereny MN15 i MN16:

- a) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - obowiązku sytuowania budynku przy granicy działki budowlanej, wg rysunku,
 - wymaganego kierunku kalenicy dachu,
 - wysokości od 7,5 m do 9,0 m, II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; wysokość kalenicy dachu i nachylenie równe dla wszystkich segmentów budynków szeregowych w jednym zespole zabudowy,
 - dachu stromego min. dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°,
- b) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 440,0 m²,
- c) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki

budowlanej,

- d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,2 do 0,7,
- e) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, w tym w garażu,
- f) dostęp komunikacyjny z ul. Bnińskich (KD-L4);

9) teren MN17:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - obowiązku sytuowania budynku przy granicy działki, wg rysunku,
 - wymaganego kierunku kalenicy dachu,
 - wysokości od 7,5 m do 9,0 m, II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; wysokości kalenicy dachu i nachylenia równego dla wszystkich segmentów budynków szeregowych w jednym zespole zabudowy,
 - dachu stromego min. dwuspadowego o kącie nachylenia połąci dachowej nie mniejszym niż 30°,
- b) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 480,0 m²,
- c) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,2 do 0,8,
- e) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, w tym w garażu,
- f) dostęp komunikacyjny odpowiednio: z ul. Bnińskich (KD-L4) i z ul. Opalińskich (KD-D1).

§13. Dla terenów zieleni urządzonej ZP, obejmujących tereny ZP1, ZP2, ZP3 i ZP4, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 4, ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni;
- 2) sytuowanie: obiektów małej architektury, budowli i urządzeń sportowych oraz re-

kreacyjnych, w tym placu zabaw dla dzieci, a także urządzeń i budowli infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowej z możliwością wydzielenia działki budowlanej), ciągów pieszych i innych obiektów związanych z funkcją terenu;

- 3) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązek kształtowania ciągu pieszego, wg rysunku;
- 6) dla terenu ZP2 zakaz realizacji zjazdów do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu1 i MWu2;
- 7) dla terenu ZP4 – obowiązek lokalizacji akcentu architektonicznego, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt 7, na zamknięciu osi ciągu pieszego.

§14. Dla terenów zieleni Z, obejmujących tereny Z1 i Z2, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 5, ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni;
- 2) sytuowanie w szczególności: budowli infrastruktury technicznej np. stacji transformatorowej z możliwością wydzielenia działki, ciągów pieszych;
- 3) przez teren Z2 możliwość realizacji zjazdu, wg kierunku obsługi komunikacyjnej, do sąsiadującej działki na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN5), oznaczonego na rysunku;
- 4) zakaz zabudowy budynkami;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej.

§15. Dla terenów urządzeń elektroenergetycznych E, obejmujących tereny E1 i E2, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 10, ustala się:

- 1) sytuowanie obiektu budowlanego, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - a) maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) wysokości budynku do 3,0 m, I kondygnacji nadziemnej, wysokości budowli do 5,0 m,
 - c) dowolnej geometrii dachu;
- 2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni

- całkowitej zabudowy o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do maksymalnie 1,0;
- 3) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 4) nie wyznacza się miejsc do parkowania;
 - 5) dostęp komunikacyjny odpowiednio z ul. Konstancji (KD-D2) i ul. Wazów (KD-D7).

§16. Dla terenu urządzeń kanalizacyjnych – przepompowni ścieków Ks, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 11, ustala się:

- 1) sytuowanie urządzeń i budowli kanalizacyjnych w szczególności: przepompowni ścieków oraz innych urządzeń i budowli kanalizacyjnych;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) nie wyznacza się miejsc do parkowania;
- 4) dostęp komunikacyjny z ul. Bnińskich (KD-L4) i ul. Konstancji (KD-D2).

§17. Dla terenów publicznych dróg dojazdowych KD-D (KD-D1÷KD-D12), o których mowa w §6 ust.1 pkt 8, ustala się, w szczególności: sytuowanie parkingów, ciągów pieszych, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz kształtowania różnych form zieleni; zakaz zabudowy budynkami.

§18. Dla terenów dróg wewnętrznych KDW (KDW1÷KDW5), o których mowa w §6 ust. 1 pkt 9, ustala się w szczególności: możliwość sytuowania drogi, dojść do budynków, ciągów pieszych, parkingu, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz kształtowania różnych form zieleni; zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§19.1. Na obszarze objętym planem układ komunikacyjny obejmuje publiczną drogę krajową – ulica główna (KD-G), drogi gminne w klasie ulic lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D) oraz drogi wewnętrzne (KDW).

2. Gminne drogi lokalne KD-L1, KD-L2, KD-L3 i KD-L4, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 7, obejmują:

- 1) ulicę Kazimierza Wielkiego (KD-L1);
- 2) ulicę Promienną (KD-L2);
- 3) ulicę Szkolną (KD-L3);
- 4) ulicę Bnińskich (KD-L4).

3. Drogi lokalne wspomagają podstawowy układ komunikacyjny miasta w obsłudze osiedla – ulice Kazimierza Wielkiego oraz Szkolna mają bezpośrednie powiązanie z aleją Niepodległości, a wraz z ulicą Bnińskich obsługują równocześnie przyległą do pasów drogowych zabudowę mieszkaniową.

4. Dla ulicy Kazimierza Wielkiego (KD-L1) ustala się zakaz zjazdów do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW1, MW2, MW3 i MW4.

5. Dla ulicy Bnińskich (KD-L4) ustala się:

- 1) sytuowanie zieleni wysokiej w przebiegu ulicy, w 2 szpalerach na całej długości ulicy;
- 2) możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej;
- 3) przebieg dwóch jezdni jedno pasowych z możliwością lokalizacji miejsc do parkowania po obu stronach ulicy;
- 4) lokalizację obustronnych chodników;
- 5) zakaz zjazdów do terenów: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu1, MWu2 i MWu3, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW6 i MW7 oraz do terenów zieleni urządzonej ZP1, ZP2 i ZP4.

6. Drogi dojazdowe obejmują następujące ulice: Opalińskich (KD-D1), Konstancji (KD-D2), Równą (KD-D3), Daleką (KD-D4), Mikołaja Wierzyńka (KD-D5), Samuela Targowskiego (KD-D6), Wazów (KD-D7), Górków (KD-D8) i Targową (KD-D11) oraz trzy ulice bez dotychczas nadanej nazwy (KD-D9, KD-D10 i KD-D12).

7. Drogi wewnętrzne KDW1÷KDW5 obsługują wnętrza jednostek planistycznych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

8. Dla dróg KD-G, KD-L, KD-D i KDW ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, z lokalizacjami ścieżek rowerowych, wg rysunku.

9. Układ komunikacyjny osiedla powiązany jest z drogą krajową – aleją Niepodległości w klasie drogi głównej KD-G, o której mowa w §6 ust. 1 pkt 6, która umożliwia powiązania zewnętrzne poprzez skrzyżowanie z obwodnicą zewnętrzną miasta a docelowo powiązanie z wyznaczonym przebiegiem drogi ekspresowej S11 Poznań–Koszalin a także drogi ekspresowej S10 Bydgoszcz–Szczecin.

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

11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, ustala się możliwość zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów, w tym zadaszonych lub lokalizowanych w halach garażowych budynków.

§20.1. Na obszarze objętym planem funkcjonują systemy infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji ścieków komunalnych, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, gazowniczej i telekomunikacyjnej.

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 miejskiej sieci wodociągowej wymagającej rozbudowy;
- 3) odprowadzanie ścieków – do zbiorczej sieci kanalizacji ścieków komunalnych, wymagającej rozbudowy;
- 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) z terenów: MN, MWu, MW:
 - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - w przypadku braku możliwości odprowadzania wód do miejskiej sieci kanal-

- lizacji deszczowej, dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód na terenie,
- b) z terenów: KD-G, KD-L, KD-D, KDW, E i Ks – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem indywidualnego zagospodarowania wód na terenie,
 - c) w przypadku odprowadzania wód wymagających podczyszczania sytuowanie urządzeń podczyszczających na terenie;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z systemu ciepłowniczego miasta rozbudowywanego stosownie do potrzeb,
 - b) z indywidualnych źródeł ciepła;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z systemu elektroenergetycznego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb;
- 7) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako linie kablowe podziemne;
- 8) zaopatrzenie w gaz – z systemu gazowniczego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb;
- 9) obsługę telekomunikacyjną – z wykorzystaniem systemów bezprzewodowych i przewodowych rozbudowywanych stosownie do potrzeb.

3. Dla realizacji inwestycji wymienionych w ust. 2 mają zastosowanie wymagania określone w przepisach odrębnych.

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

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§22. 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.

§23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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

PRZEWODNICZĄCA

Rady Miasta Piły
/-/ Maria Kubica

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR LXXIV/756/23
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 25 KWIETNIA 2023 R.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie alei Niepodległości i ul. Kazimierza Wielkiego, 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 2022 r. poz. 503, zmiana: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, Dz. U. z 2023 r. poz. 2747, poz. 553) Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie alei Niepodległości i ul. Kazimierza Wielkiego, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

PRZEWODNICZĄCA

Rady Miasta Piły
/-/ Maria Kubica

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY
NR LXXIV/756/23
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 25 KWIECZNIA 2023 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie alei Niepodległości i ul. Kazimierza Wielkiego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zmiana: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, Dz. U. z 2023 r. poz. 2747, poz. 553) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej dla obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie alei Niepodległości i ul. Kazimierza Wielkiego dotyczą realizacji następujących inwestycji o podanych parametrach szacunkowych:

- 1) komunikacja drogowa:
 - a) publiczne drogi dojazdowe KD-D9 i KD-D10 o długości około 180 m,
 - b) drogi wewnętrzne KDW1 i KDW5 o długości około 100 m;
- 2) sieć infrastruktury technicznej:
 - a) wodociąg o długości około 260 m,
 - b) kanalizacja ścieków komunalnych o długości około 240 m,
 - c) kanalizacja deszczowa o długości około 310 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.

PRZEWODNICZĄCA

Rady Miasta Piły
/-/ Maria Kubica

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR LXXIV/756/23
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 25 KWIETNIA 2023 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie alei Niepodległości i ul. Kazimierza Wielkiego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zmiana: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, Dz. U. z 2023 r. poz. 2747, poz. 553) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Nie uwzględnić uwag złożonych w terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu:

- 1) dot. uwagi: „zmniejszenie współczynników parkingowych dla zabudowy wielorodzinnej z 1,2 do 1 miejsca postojowego na mieszkanie”

Dla nowych terenów we wcześniej uchwalanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wprowadzone zostały wskaźniki miejsc parkingowych 1,2 na jedno mieszkanie. W Piłe częściowo występuje uciążliwy efekt „przesilenia parkingowego” typowy dla dużych aglomeracji miejskich. Ustalenia planu przyjmują wskaźnik parkingowy w wysokości 1,2 na mieszkanie mając na uwadze, że nabywcami nowych mieszkań będą w przewadze młode rodziny, aktywne zawodowo, które w dużej mierze wykorzystują własne samochody;

- 2) dot. uwagi: „wprowadzenie obowiązku zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce na mieszkanie”

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym występuje jedynie obowiązek określenia minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zapisano możliwość zapewnienia zadaszonych stanowisk postojowych dla rowerów lub lokalizacji w hali garażowej.

PRZEWODNICZĄCA

Rady Miasta Piły
/-/ Maria Kubica

Uzasadnienie
do uchwały Nr LXXIV/756/23
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 25 kwietnia 2023 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie alei Niepodległości i ul. Kazimierza Wielkiego

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr XVI/159/19 z dnia 29 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie alei Niepodległości i ul. Kazimierza Wielkiego.

Na obszarze objętym przystąpieniem do planu obowiązują uchwały:

- 1) Nr XLV/443/01 Rady Miejskiej w Pile z dnia 27 listopada 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Piła – Koszyce;
- 2) Nr VIII/67/07 Rady Miasta Piły z dnia 27 marca 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie węzła "Piła-Koszyce";
- 3) Nr XXXVII/441/09 Rady Miasta Piły z dnia 30 czerwca 2009 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Bnińskich;
- 4) Nr XXXVI/426/09 Rady Miasta Piły z dnia 26 maja 2009 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Nad Gwdą;

Sporządzenie miejscowego planu jest zgodne z wynikiem analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawartym w uchwale w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły:

- 1) uchwała Nr IX/87/19 Rady Miasta Piły z dnia 28 maja 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły;
- 2) 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 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Przystąpienie do planu nastąpiło z inicjatywy Prezydenta, po pozytywnym rozstrzygnięciu wniosków o zmianę planu dotyczących zmiany przeznaczenia terenów i warunków ich zabudowy oraz w celu uporządkowania problemów przestrzennych, polegających na dysonansie funkcjonalnym łączenia zabudowy jednorodzinnej z zabudową wielorodzinną, braku miejsc do parkowania, wysokiej intensywności zabudowy, braku terenów zieleni i ich zachowania. Plan miejscowy ustala warunki przestrzenne oraz nowe zasady zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu własności, istniejącego za-inwestowania oraz użytkowania terenów.

W oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, przy uwzględnieniu wszystkich nieruchomości objętych wnioskami o zmianę zapisów planu wyznaczono obszar sporządzenia planu. Granicami planu objęto część osiedla Koszyce,

zlokalizowaną pomiędzy pasami drogowymi alei Niepodległości i ul. Kazimierza Wielkiego oraz ul. Równą, stanowiącą istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy wielorodzinnej, parkingów, zieleni i komunikacji. Na obszarze planu dostosowano ustalenia do aktualnych wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków podjęto stosowne ustalenia ze względu na występowanie na obszarze planu zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

Dla zachowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie określono linie zabudowy oraz ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania, w szczególności wysokości budynków, formy dachów oraz intensywności zabudowy.

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. Obecny stan własności jest określany poprzez działkę budowlaną lub kilka działek budowlanych wchodzących w skład jednej nieruchomości, należącej do jednego właściciela.

Ochronę środowiska zapewnia się poprzez techniczne uzbrojenie terenów oraz nakaz postępowania zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, a także poprzez zachowanie oraz kształtowanie terenów zieleni wraz z ustaleniem wskaźników powierzchni biologicznie czynnych i wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

W planie uwzględniono wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez zastosowanie zapisów dotyczących standardów akustycznych dla wyznaczonych terenów oraz zakazu lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

Dla potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono wymóg wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Plan zachowuje zabudowę istniejącą oraz dopuszcza nowe inwestycje stanowiące uzupełnienie istniejącego zainwestowania z zachowaniem rozdzielania funkcji terenów.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa plan miejscowy uwzględnia wymagania organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

Plan uwzględnia interes publiczny poprzez zachowanie stanu istniejącego zagospodarowania w zakresie dróg publicznych oraz ogólnodostępnego terenu zieleni, który spełnia funkcję rekreacyjną. Przeznaczenie terenów jako zieleni urządzonej umożliwi podniesienie jakości zagospodarowania przestrzeni publicznej. Mając na uwadze potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, w planie

miejscowym uwzględniono zapisy umożliwiające rozbudowę niezbędnych sieci oraz zabezpieczono tereny dla ich realizacji (m. in. poprzez odpowiednie szerokości pasów drogowych). Projektowane tereny zabudowy na obszarze planu są zaopatrzone w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, a także spełniona jest potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla potrzeb ludności, dzięki dostępowi do miejskiej sieci wodociągowej. Dla obszaru miasta Piły odpowiednią jakością wody w miejskiej sieci zapewnia stacja uzdatniania wody zlokalizowana na terenie miasta. Na etapie procedury opiniowania planu wystąpiono o opinię do Miejskich Wodociągów i Kanalizacji, otrzymano odpowiedź pozytywną.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie alei Niepodległości i ul. Kazimierza Wielkiego sporządzony został przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń informujących o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały opublikowane w miejscowej prasie, wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz zamieszczone na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej miasta Piły. W treści ogłoszeń i obwieszczeń znalazły się informacje o możliwości składania wniosków do planu oraz wyznaczono termin na ich składanie.

W trybie sporządzania planu 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.

Informacje zostały podane do publicznej wiadomości w formie ogłoszeń i obwieszczeń, poprzez publikacje w miejscowej prasie, wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz zamieszczenie na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej miasta Piły. Projekt planu sporządzono przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych, m. in. poprzez upublicznienie procesu sporządzania projektu planu oraz umożliwienie pełnego dostępu do dokumentacji planistycznej, w ramach obowiązujących przepisów.

Na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu udostępniono projekt planu jako informację publiczną.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania, Prezydent Miasta Piły rozpatrzył składane wnioski w trybie 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 mieszkalnictwu jednorodzinemu, wielorodzinnemu i zieleni), uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz zachowując pożądany kierunek zagospodarowania określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły. Obszar objęty planem wyznacza tereny dla nowej zabudowy kubaturowej (tereny zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy wielorodzinnnej, wielorodzinnnej z usługami, teren

zabudowy usługowej i zieleni), kontynuowane są ustalenia dla zabudowy istniejącej na terenach mieszkaniowych. Zabudowa stanowi układ urbanistyczny z dostępem do dróg publicznych, powiązany z istniejącym układem komunikacji, zapewniając tym samym rozwiązania w zakresie ruchu samochodowego, pieszego, rowerowego (ścieżki rowerowe) i transportu zbiorowego. Projektowana zabudowa stanowić będzie uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Istniejące i projektowane drogi oraz istniejące i projektowane sieci uzbrojenia technicznego stanowią odpowiednio dojazd do posesji oraz zaopatrzenie w media.

W trybie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko wpłynęły indywidualne wnioski do planu. Złożone w terminie wnioski dotyczyły: zachowania terenu zieleni zgodnie z obowiązującym planem, umożliwienie wyjazdu z działki prywatnej oraz szczegółowych rozwiązań technicznych dla drogi publicznej ul. Równej. Prezydent rozstrzygnął wnioski pozytywnie.

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Pile postanowiła zaopiniować projekt planu pozytywnie po wprowadzeniu zmian w uchwale dotyczących jednostek oznaczonych ZP/U, MWu1 oraz wysokości wskaźników zabudowy dla zabudowy MN.

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 merytorycznym i prawnie uzasadnionym – zmodyfikowano ustalenia dokumentów, stosownie do sugestii zawartych w opinii.

Etap wyłożenia do publicznego wglądu odbył się w terminie od 25.04.2022r. do 26.05.2022r., (termin uwag do 17.06.2022r.). Uwag do projektu planu nie złożono.

Z uwagi na nową lokalizację przedszkola wyznaczoną na terenie poza planem, Prezydent Miasta Piły podjął decyzję o zmianie terenu zieleni urządzonej i zabudowy usługowej ZP/U, na teren zieleni urządzonej ZP, w związku z czym wprowadzono zmiany do projektu planu oraz inne korekty do ustaleń planu i ponowiono czynności procedury planu. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 03.02.2023 r. do 07.03.2023 r., uwagi do 29.03.2023 r. W terminie przewidzianym na składanie uwag złożono uwagi dotyczące przebiegu komunikacji rowerowej, miejsc postojowych dla rowerów, a także ilości miejsc do parkowania dla samochodów.

Uwaga w zakresie obowiązku i liczby miejsc postojowych dla rowerów na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz uwaga w zakresie ilości miejsc do parkowania dla samochodów, zostały rozstrzygnięte negatywnie.

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

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

w z. PREZYDENTA MIASTA

/-/ Krzysztof Szewc
Zastępca Prezydenta