

Onyx Holding sp. z o.o.
Witaszka 6
64-920 Piła

Rada Miasta Piły
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Piły
plac Staszica 10
64-920 Piła

WNIOSEK
O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

zgodnie z:

- ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2025r. poz. 1754 art. 7 ust. 1 i art. 7 ust. 7 pkt 1 -13) oraz
- uchwałą Rady Miasta Piły nr LIX/752/18 z dnia 16 października 2018r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Piły i
- uchwałą Rady Miasta Piły nr LXXVI/790/23 z dnia 29 czerwca 2023r. zmieniającą uchwałę w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Piły.

DANE OGÓLNE:

Nazwa inwestycji

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz budową zjazdu z drogi publicznej – ulicy Artura Grottgera.

Adres inwestycji

ul. Grottgera w Pile,
na działce 275/18,
w obrębie ewidencyjnym 0015 Piła, w jednostce ewidencyjnej 301901_1 Piła

Inwestor

Onyx Holding sp. z o.o.
ul. Witaszka 6,
64-920 Piła

Wniosek zawiera zgodnie z art. 7 ust. 7 ustawy.

1) określenie granic terenu objętego wnioskiem

Granice terenu objętego wnioskiem przedstawiono na ZAŁĄCZNIKU A na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać;

2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań:

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania — 35,00 m²,
Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkania — 90,00 m²;

3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań:

Planowana minimalna liczba mieszkań — 27,
Planowana maksymalna liczba mieszkań — 37;

4) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność usługową:

W zakresie inwestycji nie przewiduje się działalności usługowej.

5) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

W ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej przewiduje się na działce 275/18 budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej wraz z urządzeniami budowlanymi z nim powiązanymi i robotami budowlanymi niezbędnymi do obsługi i prawidłowego wykonania prac.

W ramach inwestycji zrealizowane zostaną również:

- zjazd i wyjazd na parking naziemny;
- miejsca postojowe i nawierzchnie utwardzone na działce 275/18
- przyłącze wody;
- przyłącze kanalizacyjne sanitarne;
- przyłącze energetyczne,
- przyłącze ciepłe budynku;
- instalacja wody (odcinki ułożone w gruncie) na działce 275/18;
- instalacja kanalizacji sanitarnej na działce 275/18;
- wewnętrzna linia zasilająca budynek na działce 275/18 (wewnętrzna linia zasilająca będzie biegła od złącza kablowego wybudowanego przez operatora sieci przy granicy działki do budynku);
- oświetlenie terenu na działkach 275/18;
- miejsce gromadzenia nieczystości stałych (wiata śmietnikowa przeznaczona na lokalizacji zbiorników z podziałem na komory do segregacji śmieci) na terenie działki 275/18;

6) analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu :

Media zewnętrzne doprowadzone zostaną przez działki przyległe:

- a) przyłącze wody - z sieci miejskiej,
- b) przyłącze kanalizacyjne sanitarne - do kolektora sanitarnego miejskiego,
- c) przyłącze energetyczne i lokalizacja szafki - w granicy działki,
- d) przyłącze ciepłe budynku doprowadzone - z istniejących rozwiązań Miejskiej Energetyki

Cieplnej,

- e) kanalizacja deszczowa na terenie własnym,
 - f) budowa wewnętrznej linii zasilającej do budynku na działce 275/18 z szafki ze złączem kablowym - zlokalizowanej w granicy działki,
 - g) budowa oświetlenia terenu na działce 275/18; oświetlenie rozliczane z licznika administracyjnego w projektowanym budynku,
 - h) doprowadzenie rozwiązań teletechnicznych z istniejących rozwiązań teletechnicznych.
- 7) charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie:
- a) zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowywania odpadów:
 - a1) zapotrzebowanie na wodę
Woda zapewniona projektowanym przyłączem z wodociągu miejskiego.
Zapotrzebowanie wyniesie 350 m³/miesiąc;
 - a2) zapotrzebowania w energię
 - sumaryczne roczne jednostkowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię Pierwotną: 65 kWh/(m²rok)
 - zapotrzebowanie na energię elektryczną:
ogólna moc = P = 120,00 kW — dla całego budynku
Energia elektryczna zapewniona projektowanym przyłączem z sieci Enea Operator oraz z projektowanych rozwiązań fotowoltaicznych, zlokalizowanych na dachu budynku.
 - a3) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków
 - ścieki bytowe z projektowanego budynku odprowadzane będą poprzez projektowane przyłącze do miejskiego kolektora sanitarnego;
 - wody opadowe z dachu budynku mieszkalnego oraz z terenów utwardzonych na działce 275/18 zagospodarowane zostaną we własnym zakresie na działce objętej inwestycją;
 - a4) inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu:
 - energia cieplna do budynku doprowadzona przyłączem ciepłym z ciepłoka miejskiego,
 - doprowadzenie rozwiązań teletechnicznych z istniejących rozwiązań teletechnicznych operatorów zewnętrznych. (Przyłącze teletechniczne, czyli internet i telewizja zostanie wykonane przez operatora na którego zdecyduje się inwestor na etapie realizacji inwestycji.
 - a5) niezbędna liczba miejsc postojowych:
 - minimalna liczba miejsc postojowych wynosząca co najmniej 1,2-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej
Niezbędna maksymalna liczba miejsc postojowych: Zaprojektowano 59 miejsc postojowych, w tym 34 miejsca na terenie zewnętrznym i 22 w garażach oraz 3 dla osób niepełnosprawnych.

a6) miejsce gromadzenia odpadów stałych:

projektuje się jako osłonę śmietnikową — wiata systemowa ustawiona na nawierzchni utwardzonej, przeznaczona do ustawienia szczelnych, systemowych pojemników, uwzględniających segregację odpadów, wywóz odpadów na wysypisko śmieci zgodnie z gospodarki gminną odpadami, ustaloną dla terenu miasta Piły.

b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej.

FORMA OPISOWA

Obszar opracowania architektonicznego obejmuje działkę 275/18.

Teren, na którym realizowana jest inwestycja jest niezabudowany.

Prace w obszarze przeznaczonym pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej poprzedzone zostaną koniecznymi wycinką drzew oraz uporządkowaniem terenu.

Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany będzie na działce 275/18. Wymagane miejsca postojowe dla mieszkańców zapewnione będą na tej samej działce w liczbie do 59 miejsc postojowych. Miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych zapewnione będą w liczbie 3 miejsc. Dojazd zapewniony będzie drogą publiczną (ul. Artura Grottgera) - działka 275/17 (wg zapisów obowiązującego m.p.z.p. działka ta stanowi teren publicznych dróg dojazdowych — KD-D).

Funkcja obiektu kubaturowego - budynek mieszkalny wielorodzinny, zwieńczony dachem płaskim, zlokalizowany na działce 275/18.

Liczba kondygnacji - IV nadziemne mieszkalne. Dopuszcza się możliwość wykonania kondygnacji podziemnej.

Dostęp do budynku na poziom parteru, dostęp do lokali na wyższych kondygnacjach komunikacji pionową — klatką schodową i dźwigiem osobowym, dostosowanym dla osób niepełnosprawnych i osób ze szczególnymi potrzebami.

Projektowany poziom posadzki parteru wyniesiony 6 cm ponad poziom przyległego terenu.

Przyjmuje się ppp— +0,00 – 68,50 m n.p.m.

Projektowany poziom w miejscu głównego wejścia do budynku (wejście do klatki schodowej) - 0,00 -- 68,50 m n.p.m.

Na działce 275/18 zlokalizowane zostaną również:

- nawierzchnie utwardzone (34 miejsca postojowe zewnętrzne dla mieszkańców inwestycji mieszkaniowej i dodatkowe 3 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, dojścia piesze, opaski przy budynku, powierzchnia pod stojaki rowerowe, powierzchnie utwardzone pod balkonami w przyziemiu);

FORMA GRAFICZNA przedstawiona w ZAŁĄCZNIKACH B1 – B12

c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

c1) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej

Obiekt kubaturowy – budynki mieszkalne:

- graniczne wymiary w przyziemiu :

szerokość – 41,00m, długość - 52,00m,

- maksymalna wysokość budynku (attyka w miejscu klatki schodowej) nad poziom najniższej położonego poziomu przyległego terenu: h- 14,00m,

- wysokość obiektu (kwalifikuje obiekt do budynków (N) niskich - zgodnie z §8

Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ze względu na projektowane 4 kondygnacje mieszkalne nadziemne),

- poziom terenu położony przy wejściu do obiektu wynosi: -0,00-- 68,50 m n.p.m., obliczone zgodnie z PN-ISO 9836:2022-07 Właściwości użytkowych w budownictwie.

Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych:

powierzchnia zabudowy - 1062,00m²

powierzchnia całkowita: - 3974,00m²

Powierzchnia całkowita parteru:

- ograniczona ścianami zewnętrznymi i przekryciem – ok. 980,00m²

- powierzchnia całkowita balkonów - ok. 148,00m²

Powierzchnia całkowita 1 piętra:

- ograniczona ścianami zewnętrznymi i przekryciem – ok. 980,00m²

- powierzchnia całkowita balkonów - ok. 148,00m²

Powierzchnia całkowita 2 piętra:

- ograniczona ścianami zewnętrznymi i przekryciem – ok. 980,00m²

- powierzchnia całkowita balkonów - ok. 148,00m²

Powierzchnia całkowita 3 piętra:

- ograniczona ścianami zewnętrznymi i przekryciem – ok. 952,00m²

- powierzchnia całkowita balkonów - ok. 190,00m²

Powierzchnia wewnętrzna - 3789,00m²

Powierzchnia netto – 3276,00m²

Powierzchnia użytkowa mieszkalna – 2100,00m²

Powierzchnia ruchu - 514,00m²

Powierzchnia pomocnicza (pomieszczenie MEC, wózkarnia, pom. gosp.- administ., garaże -

662,00m²

Kubatura brutto budynku: - 3974,00m²

- elementów zadaszonych i ograniczonych ścianami - 3974,00m²

- elementów ograniczonych balustradami (balkony) - 1312,20m²

Kubatura brutto elementów drugorzędnych ograniczonych balustradami

Obiekty małej architektury na działce gruntu nr 275/18:

- wiata śmietnikowa:

graniczne wymiary w przyziemiu:

szerokość — 5 m , długość - 5 m,

wysokość obiektu — nie określa się.

- stojaki na rowery:

graniczne wymiary obiektu — nie określa się.

Zaplecze parkingowe dla samochodów osobowych:

Liczba i parametry techniczne projektowanych miejsc postojowych:

- 56 miejsc postojowych 2,5 m x 5,0 m na działce 275/18

- 3 miejsc postojowych z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych 3,6 x 5,0 m na działce gruntu 275/18

Inne wskaźniki powierzchniowe:

POWIERZCHNIA TERENU PRZEZNACZONA POD INWESTYCJĘ

DZIAŁKA 275/18	5136,00m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY PROJEKTOWANEGO BUDYNKU	1062,00m ²
POWIERZCHNIE UTWARDZONE:	
POWIERZCHNIA POD BALKONAMI W PRZYZIEMIU	90,28m ²
POZOSTAŁE POWIERZCHNIE PIESZO-JEZDNE	1972,72m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA: TERENY ZIELONE I NIEUTWARDZONE	1977,00m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY OSŁONY ŚMIETNIKOWEJ	25,00m ²

Dane charakteryzujące wpływ na środowisko:

Charakter planowanej inwestycji — realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, jej rozmiary i usytuowanie wskazują, iż nie będzie ona znacząco oddziaływać na środowisko naturalne, zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji.

Przyjęte rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne są optymalne z punktu widzenia celu, dla którego tworzony jest przedmiot inwestycji oraz z punktu widzenia interesów ochrony środowiska przyrodniczego, w którym inwestycja jest zlokalizowana.

Zapewnione zostaną odpowiednie warunki higieniczno-sanitarne i zdrowotne dla użytkowników projektowanych obiektów oraz ochrony środowiska poprzez:

- materiały i wyroby zastosowane w projekcie nie stanowią zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników;
- zastosowanie materiałów oraz technologii, które zapewniają nieprzekroczenie dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia;
- zastosowanie zabezpieczeń przeciwko przenikaniu wilgoci do elementów budowlanych i wnętrza budynku poprzez zaprojektowanie izolacji przeciwwilgociowych;
- pełne pokrycie potrzeb sanitarnohigienicznych użytkowników obiektów;
- wykonanie towarzyszącej infrastruktury zgodne przepisami branżowymi i ochrony środowiska,
- lokalizacji poszczególnych projektowanych obiektów budowlanych w zakresie zamierzonego przedsięwzięcia obiektu w wymaganych odległościach, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Przyjęto, że realizacja planowanej inwestycji będzie wymagała wycinki istniejącego drzewostanu z działki nr 275/18.

Projektowane budynek mieszkalny wielorodzinny z systemem wykorzystującym zdalaczynne doprowadzanie energii cieplnej do węzła MEC — instalacja ogrzewcza wodna niskotemperaturowa. Dzięki temu nie będzie emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych na etapie eksploatacji obiektu. Użytkownicy będą wytwarzali odpady bytowe w ilości 20 l tygodniowo na osobę — przewidywana łączna liczba użytkowników budynku to 75 osób, co daje łącznie 1500l odpadów na tydzień. Produkowane podczas eksploatacji obiektu stałe odpady bytowe tj. śmieci typu np. plastik, karton, szkło, odpadki organiczne itp. - nie wymagają specjalnych procesów utylizacji. Będą segregowane i składowane w pojemnikach systemowych prefabrykowanych na śmieci na utwardzonej nawierzchni w wiacie systemowej śmietnikowej, na terenie własnym Inwestora i wywożone sukcesywnie na wysypisko śmieci przez przedsiębiorstwo posiadające koncesję, zgodnie z gminnym systemem gospodarowania odpadami. Ilość zużywanej wody do celów bytowych - 350 m³/miesiąc, która przekłada się na ilość odprowadzanych do kolektora sanitarnego miejskiego ścieków - 350 m³/miesiąc.

Realizacja inwestycji nie będzie wiązała się z przekroczeniem dopuszczalnych poziomów hałasu przewidzianych dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, gdzie dopuszczalny poziom hałasu w porze dnia LAeq wynosi 55 dB, a dopuszczalny poziom hałasu w porze nocy wynosi 45 dB. Brak niekorzystnego promieniowania, w tym jonizującego, emitorów pola elektromagnetycznego, czy innych zakłóceń. Zastosowane materiały budowlane i rozwiązania instalacyjne zapewnią będą odpowiednią izolacyjność akustyczną pomieszczeń, w tym od środowiska zewnętrznego.

Prowadzone prace nie będą:

- narusząły ochrony jakościowej wód podziemnych,
- nie będą powodowały antropopresji,
- nie będą powodowały pogorszenia stanu chemicznego wód,
- nie wiążą się z dopływem wód o złym składzie chemicznym,
- nie naruszają ochrony ilościowej (zasobowej) wód podziemnych,
- nie wiążą się z wykorzystaniem zasobów wodnych.

W trakcie prowadzenia prac budowlanych, przy wznoszeniu planowanej inwestycji mieszkaniowej, należy zapobiegać wszelkim wyciekom płynów i paliw z maszyn budowlanych. Maszyny budowlane powinny być sprawne, a w razie awarii wszelkie zanieczyszczenia mas gruntu zostaną bezzwłocznie wybrane i zutylizowane. Zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych na terenie inwestycji zielenią urządzoną zgodnie z późniejszym projektem architekta zieleni lub na podstawie indywidualnych decyzji inwestora.

7a) określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Minimalny udział projektowanego na terenie inwestycji mieszkaniowej ogólnodostępnego, nieogrodzonego i urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w stosunku do zaprojektowanej powierzchni biologicznie czynnej określono na 50%.

- 8) nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:
301901_1.0015.275/18 numer księgi wieczystej PO11/00034252/5;
- 9) nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wycofać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1:
nie dotyczy
- 10) nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej :
nie dotyczy

11) planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Teren planowanej inwestycji objęty jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Uchwała nr L/652/14 Rady Miasta Piły z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Podchorążych, Kossaka, Rodła

Działka nr 275/18 zlokalizowana jest w obrębie obowiązującego MPZP:
„ Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic:
Podchorążych, Kossaka, Rodła - Teren U4 oraz ZP.



Zgodnie z Kartą Terenu:

§9.1. Dla wyznaczonego terenu zabudowy usługowej U4, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 1, ustala się:

1. **funkcję usługową w szczególności: ochrony zdrowia, edukacji, handlu, z dopuszczeniem lokalizacji 1-go lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych);**

Na działce 275/18 nie uwzględniono ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak poniżej:

1. W związku z tym, że dla wyznaczonego terenu zabudowy usługowej U4, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 1, ustala się funkcję usługową „ w szczególności: ochrony zdrowia, edukacji, handlu, z dopuszczeniem lokalizacji 1-go lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych); „ planowana inwestycja **nie jest** zgodna z ustaleniami MPZP w zakresie funkcji polegającej na zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Planowana inwestycja **nie jest** zgodna z ustaleniami MPZP w zakresie budowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości IV kondygnacji nadziemnych i

wysokości zabudowy do 14.0m ponieważ MPZP nakazuje:

sytuowanie maksymalnie dwóch budynków usługowych lub jednego usługowego i jednego usługowo-mieszkalnego, na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:

- a) wysokości do 10,0 m, I lub II kondygnacji nadziemnych,
- b) dachu płaskiego o minimalnym nachyleniu połaci dachowych wynikającym z zastosowanego materiału pokrycia dachowego;

3. Planowana inwestycja jest zgodna w zakresie minimalnej intensywności zabudowy:

minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy budynków (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

4. Planowana zabudowa jest zgodna z MPZP w zakresie intensywności, która planowana wynosi 0,2067757009345794 tj: 0.21

maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy budynków (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%

5. Planowana inwestycja jest zgodna w zakresie pow. biol. czynnej (~38%)

powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

6. Planowana inwestycja **nie jest** zgodna w zakresie zapewnienia 1 m.p na 100m² powierzchni usługowej ponieważ nie posiada funkcji usługowej.

obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca parkingowego na wyznaczonym terenie na 100 m² powierzchni usługowej obiektów usługowych i jednego miejsca postojowego na jedno mieszkanie;

7. Planowana inwestycja **jest** zgodna w zakresie dostępu komunikacyjnego bezpośrednio z ul. Grottgera:

- dostęp komunikacyjny bezpośrednio z ul. Artura Grottgera powiązanej z ulicami Kossaka i Zesłańców Sybiru.
- Sytuowanie budynków z uwzględnieniem odległości od terenów kolejowych wynikających z przepisów o transporcie kolejowym.

8. Część wschodnia działki leży w terenie oznaczonym jako „4) tereny zieleni urządzonej – ZP;”

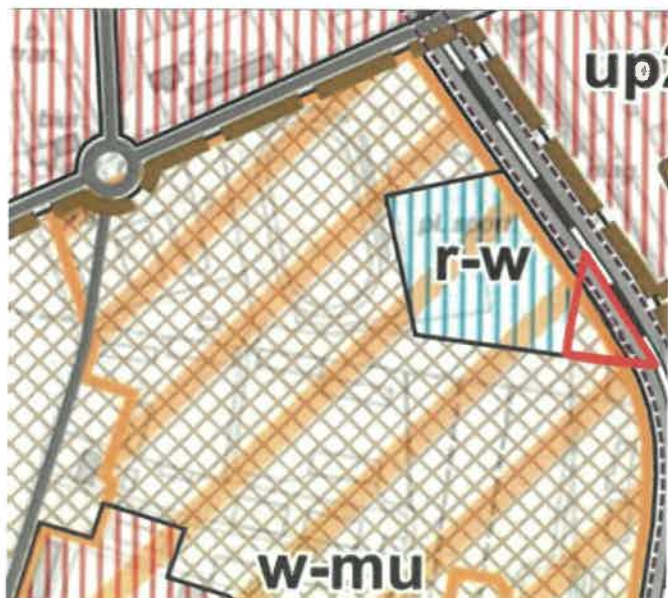
Zgodnie §16. MPZP Dla terenu zieleni urządzonej ZP, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 4, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zadrzewienia i kształtowanie szpalerowej zieleni izolacyjnej; » Planowana inwestycja jest zgodna w tym zakresie z MPZP
- 2) zachowanie istniejących urządzeń i budowli infrastruktury technicznej oraz budowy nowych z obowiązkiem zapewnienia dojazdu; » Planowana inwestycja jest zgodna w tym zakresie z MPZP
- 3) możliwość zabudowy obiektami małej architektury, budowlami i urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi; » Planowana inwestycja jest zgodna w tym zakresie z MPZP
- 4) zakaz zabudowy budynkami » Planowana inwestycja jest zgodna w tym zakresie z MPZP

Dla działki nr 275/18 nie obowiązuje plan ogólny. **Inwestycja jest zgodna ze studium zgodnie z poniższym:**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r.) zmienione 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 oraz zmienione uchwałą Nr LXXII/730/23 Rady Miasta Piły z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

W zakresie zgodności planowanej inwestycji ze studium uwarunkowań dokonano analizy graficznej, która wykazuje, że przedmiotowy teren działki 275/18 leży w strefie terenów zurbanizowanych - **TZ**, w liniach rozgraniczających teren podstrefy oznaczony symbolem **TZ- 3.2**, na wyodrębnionym w niej obszarze oznaczonym symbolem **w-mu** oraz terenu kolejowego – oznaczonego kolorem szarym.

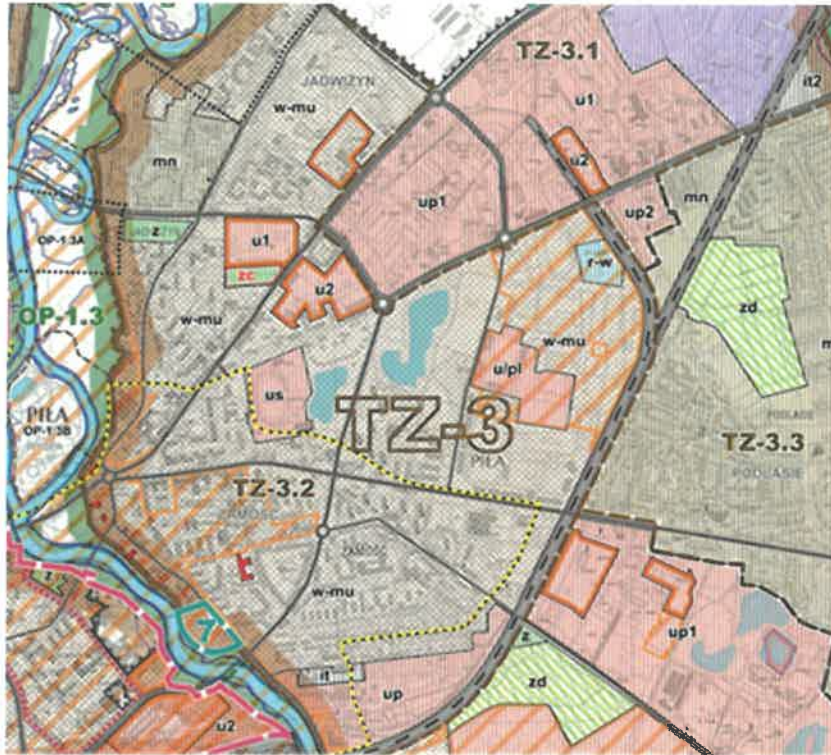


Oznaczenie:

w-mu – wielofunkcyjne tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej.

Teren oznaczony kolorem szarym - tereny kolejowe

Działka leży w obszarze TZ 3.2 STUDIUM



Planowana inwestycja jest zgodna ze studium – funkcja mieszkaniowa zlokalizowana jest w całości na terenie U4 (MPZP) oraz W-MU (Studium) W terenie kolejowym planowana jest zielen zgodnie z obowiązującym MPZP - terenem ZP. Nie jest to również teren kolejowy zamknięty.

- 12) Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:
- a) Rada Miasta Piły nie uchwaliła do dnia złożenia wniosku planu ogólnego;
 - b) warunek niesprzeczności z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego nie dotyczy, ponieważ na obszarze przeznaczonym pod inwestycji mieszkaniową nie uchwalono takiej uchwały.

- 13) Inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3:

art.17 ust.1-

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który ma zapewniony: bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Artura Grottgera; dostęp do sieci

wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowie w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2020 r. poz.2028) dostęp do sieci elektroenergetycznej wg zapotrzebowania. Przyjęta lokalizacja inwestycji mieszkaniowej spełnia warunki podane w punktach 1-3. art.17 ust 2 i 3:

zgodnie z Uchwałą nr LIX/752/18 Rady Miasta Piły z dnia 16 października 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Piły (z późniejszymi zmianami zapisów w Uchwale nr LXXVI/790/23 z dnia 29 czerwca 2023 r.) wymaga się:

w § 2 ust.2 pkt 1 - lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w odległości nie większej niż 500 m do przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. 2022 r. poz. 1343 z późniejszymi zmianami)

Powższy warunek spełniono:

- najbliższy przystanek komunikacyjny zlokalizowany jest przy ulicy Kossaka: w odległości 459,62 m ciągiem pieszo-jezdnym - (Kossaka/Urząd Skarbowy), co potwierdził uprawniony geodeta w pomiarze stanowiącym załącznik nr G do wniosku.



w § 2 ust.2 pkt 2 - lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w odległości nie większej niż

1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć 10,5 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Powwyższy warunek spełniono:

- w odległości 1493 m ciągiem pieszo- jezdnym zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa nr 4 w Pile przy ulicy Grabowej, co potwierdził uprawniony geodeta w pomiarze stanowiącym załącznik nr G do wniosku.

Spełnienie warunku dotyczącego podanej szkoły podstawowej oceniono na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta Piły (ZAŁĄCZNIK D), gdzie liczba dzieci (nowi uczniowie w szkole podstawowej) w powyższym zaświadczeniu odpowiada 10,5 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, zgodnie z wyliczeniem projektanta jak niżej:

PUM — łączna powierzchnia użytkowa mieszkań = 2100,00 m²

Lm — planowana liczba mieszkańców

Ld — liczba dzieci (nowi uczniowie w szkole podstawowej)

wg zapisów art.17 ust. 9 planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m², czyli:

$PUM / 28 = Lm,$

czyli dla planowanej inwestycji: $2100,00 / 28 = 75$

$Lm = 75$ osób (w zaokrągleniu)

Liczba dzieci w wieku obowiązkowej szkoły podstawowej, dla których wymagane jest zaświadczenie Prezydenta Miasta Piły wylicza się jako nie mniej niż 10,5 % mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, czyli:

$Ld = 0,105 \times 75 = 7,88$

czyli 8 (ośmioro) dzieci w zaokrągleniu.

art.17 ust. 4:

Zgodnie z uchwałą nr LIX/752/18 Rady Miasta Piły z dnia 16 października 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Piły (z późniejszymi zmianami zapisów w Uchwale nr LXXVI/790/33 z dnia 29 czerwca 2023 r.) wymaga się:

w § 8 ust. 1 - lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz współczynnika 4 m²

Powwyższy warunek spełniono:

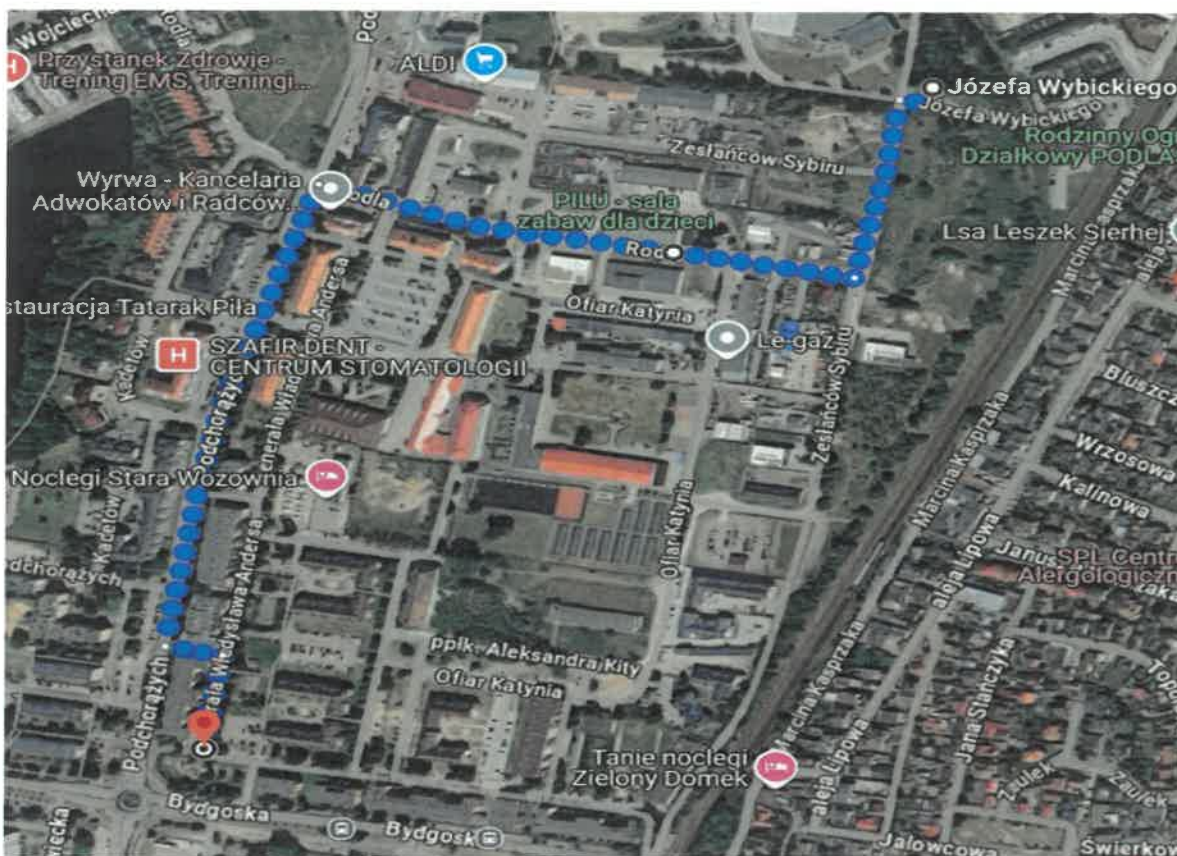
- zgodnie z wyliczeniem projektanta poniżej:

Lm — planowana liczba mieszkańców,

T — teren wypoczynku i rekreacji

$Lm = 75$ mieszkańców

$T = 4 \text{ m}^2 \times Lm = 4 \times 75 = 300 \text{ m}^2$



- w odległości 150 m ciągiem pieszo-jezdnym zlokalizowany jest ogólnodostępny, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu publicznego - Miejskie Centrum Rekreacji AQUAPARK przy ulicy Grottgera o powierzchni zabudowy obiektu - 4600 m² i terenie przynależnym zewnętrznym, rekreacyjnym przy obiekcie. Własność Gminy Pila na działce 275/16, w obrębie 0015,



co potwierdził uprawniony geodeta w pomiarze stanowiącym załącznik nr G do wniosku.

art.17 ust. 4a :

Dla inwestycji mieszkaniowej określono:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% terenu biologicznie czynnego stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

Powyższy warunek spełniono zgodnie z wyliczeniami projektanta:

Pt — powierzchnia terenu inwestycji

gdzie: Pt = 5136,00 m²

Tb — powierzchnia terenu biologicznie czynnego

gdzie:

Tb = 1977,00 m²

Tb/ Pt - udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej Tb/ Pt = 1977,0/ 5136,00 = 0,38

czyli udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej wynosi 38%

Przy czym co najmniej 50% terenu biologicznie czynnego stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w art.17 ust. 4.

$0,5 \times (Tb / Pt)$ — wymagany 50 % udział terenu biologicznie czynnego urządzonego jako teren wypoczynku i rekreacji na terenie inwestycji mieszkaniowej w terenie, o którym mowa w art.17 ust. 4. $0,5 \times 1977,00 = 988,50 \text{ m}^2$

Warunek został spełniony.

- 2) minimalną liczbę miejsc postojowych na poziomie zgodnym z:
wymaga się minimalnej ilości miejsc postojowych wynoszącej co najmniej 1,2 - krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.

Powyższy warunek spełniono zgodnie z wyliczeniami projektanta:

Lmin — minimalna liczba mieszkań = 27

Lmax — projektowana maksymalna liczba mieszkań = 37

w1 — wymagany wskaźnik = 1,2

wymagana liczba miejsc postojowych przy minimalnej liczbie mieszkań

$w1 \times Lmin = 1,2 \times 27 = 32,4$

zaokrąglono do 33

wymagana liczba miejsc postojowych przy maksymalnej liczbie mieszkań

$w1 \times Lmax = 1,2 \times 37 = 44,4$

zaokrąglono do 45

niezbędna liczba miejsc postojowych dla planowanej inwestycji to **45 miejsc postojowych**.

W ramach projektowanej inwestycji mieszkaniowej zapewnionych zostanie łącznie więcej niż jest wymagane, bo 56 miejsc postojowych oraz 3 miejsca dla osób niepełnosprawnych.
Warunek został spełniony.

art. 17 ust. 4b i 4c:

Obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sporu w ramach terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w art.17 ust. 4a.

Warunek został spełniony.

art. 17 ust. 4d:

Nie dotyczy, ponieważ inwestycja zlokalizowana jest poza obszarami zabudowy śródmiejskiej.

art. 17 ust. 5:

Wymogi podane w art.17 ust. 1, 2 i 4 spełniono w oparciu o infrastruktury istniejącą i planowaną do realizacji.

Wymogi podane w art. 17 ust. 4a:

spełniono w oparciu o infrastruktury istniejącą i planowaną do realizacji.

Wymogi podane w art.17 ust.4d:

nie dotyczy

art.17 ust 6 i 7:

Zgodnie z Uchwałą nr LIX/752/18 Rady Miasta Piły z dnia 16 października 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Piły (z późniejszymi zmianami zapisów w Uchwale nr LXXVI/790/23 e dnia 29 czerwca 2023 r.) wymaga się:

w § 4 ust. 1 i 2 aby budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie były wyższe niż 2 kondygnacje naziemne, a w przypadku, gdy w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się inne budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej 2 kondygnacje, wysokość maksymalną wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Powwyższy warunek spełniono:

W ramach inwestycji mieszkaniowej zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości 4 kondygnacji naziemnych. Zlokalizowany jest w odległości 220m (czyli w odległości

nieprzekraczającej 250 m) od istniejącego 4 kondygnacyjnego budynku o przeznaczeniu mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanego na działce nr 275/22.

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców ludności zamieszkała na obszarze gminy Piła, wg ostatniej publikacji na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego: 69 748

Planowana liczba mieszkańców ustalona jako ilorazu powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika 28 m².

Pum – powierzchnia użytkowa mieszkań

Lm – planowana liczba mieszkańców $Pum / 28 = Lm$

czyli dla planowanej inwestycji jest to:

$(2100) / 28 = 75,00$

Lm = 75 osób (w zaokrągleniu)

art. 17 ust. 10:

Odległości podane przy analizie dla ustępu 2 i 4 liczone od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągami pieszymi i pieszo-jezdnymi.

Podane we wniosku odległości ustalono w odniesieniu do obiektów położonych w tej samej gminie.

art. 19 ust. 1:

Standardy, o których mowa w art. 17 ust.2, 4, 6 i 7 nie obowiązują,

ponieważ określono lokalne standardy w Uchwale nr LIX/752/18 Rady Miasta Piły z dnia 16 października 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Piły (z późniejszymi zmianami zapisów w Uchwale nr LXXVI/790/23 z dnia 29 czerwca 2023 r.) spełniające wymogi, o których mowa w art. 19 ust. 2 i 3, przy czym lokalne standardy w § 6 określają obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 755, z późniejszymi zmianami) – dostęp zapewniony zgodnie z ZAŁĄCZNIKIEM E1.

Do wniosku dołącza się:

1. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną w formie graficzno-opisowej, o której mowa w art. 6 sporządzoną przez mgr inż. architekta Krzysztofa Gąsiora - Dąbrowskiego, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej w pełnym zakresie o numerze 243//POOKK/IV/2017 (wpisanego na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: PO-1546), z określeniem granic terenu objętego wnioskiem na ZAŁĄCZNIKU A.

ZAŁĄCZNIKI B1 — B2 zawierają informacje w zakresie:

1) struktury funkcjonalnej zabudowy i podstawowego zagospodarowania terenu, w ramach którego zaprojektowano na działce 275/18:

- budynek mieszkalny wielorodzinny
- osłonę śmietnikową
- zaplanowane zaplecze parkingowe, w tym miejsca postojowe
- nawierzchnie chodnikowe i pieszo-jezdne
- teren wypoczynku i rekreacji

ZAŁĄCZNIKI B3 – B5 zawierają wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzony w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej

- 2) układu urbanistycznego zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej:
został przedstawiony w części graficznej na ZAŁĄCZNIKU B1
- 3) przebieg głównych elementów uzbrojenia technicznego, niezbędnych dla obsługi projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu:
został przedstawiony w części graficznej na ZAŁĄCZNIKU B1
- 4) informacji w zakresie etapowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
NIE DOTYCZY
- 5) powiązanie przestrzenne inwestycji z terenami otaczającymi przedstawione
zostało w części graficznej na ZAŁĄCZNIKU B1.

Tereny otaczające to:

- od północy i wschodu działka gruntu nr 78 (teren kolejowy),
- od zachodu i południa działka 275/17, tj. droga dojazdowa ulica Artura Grottgera

2. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 – ZAŁĄCZNIK C
3. Uzgodnienia, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 –
NIE DOTYCZY
4. Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 –
NIE DOTYCZY
5. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępniania informacji o środowisku i jego

ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późniejszymi zmianami) –
NIE DOTYCZY

6. Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte –
NIE DOTYCZY
7. Zaświadczenie Prezydenta Miasta Piły w sprawie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej, o którym mowa w art.17 ust.3 - ZAŁĄCZNIK D
8. Zapewnienia w sprawie dostępu do mediów zewnętrznych:
 - Zapewnienie z Miejska Energetyka Ciepła Piła Sp. z o.o. w sprawie możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej – ZAŁĄCZNIK E1
 - Zapewnienie MWiK Sp. z o.o w Pile sprawie możliwości podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej sanitarnej – ZAŁĄCZNIK E2
 - Zapewnienie Rejonu Dystrybucji Piła Enea Operator Sp. z o.o. sprawie możliwości podłączenia do sieci energetycznej - ZAŁĄCZNIK E3
9. Zaświadczenie wydane przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Pile z upoważnienia Prezydenta Miasta Piły w sprawie bezpośredniego dostępu drogi publicznej – ZAŁĄCZNIK F1
10. Zapewnienie w sprawie zjazdu z drogi publicznej wydane przez Zarząd Dróg i Zieleni w Pile – ZAŁĄCZNIK F2
11. Protokół pomiaru odległości, sporządzony przez uprawnionego geodetę Mariusza Lipińskiego – ZAŁĄCZNIK G
12. Zaświadczenie nr PO-1546-66C4-C45A-B929-6BCD z dnia 28.01.2025 r. o wpisie Krzysztofa Gąsiora – Dąbrowskiego na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: PO-1546 – ZAŁĄCZNIK H.



Lukasz Tessmer
Wiceprezes Zarządu

széles körű
széles körű