

UCHWAŁA
RADY MIASTA PIŁY
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Piły w rejonie ulic Pelikanowej i Wroniej oraz rzeki Gwdy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940; Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 680), Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Pelikanowej i Wroniej oraz rzeki Gwdy, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1: 1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Pelikanowej i Wroniej oraz rzeki Gwdy, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Pelikanowej i Wroniej oraz rzeki Gwdy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Pelikanowej i Wroniej oraz rzeki Gwdy, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej;
- 2) tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Na obszarze objętym planem występują, oznaczone na rysunku:

- 1) stanowiska archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
 - a) Piła, stan. 162, ob. AZP 37-26/9,
 - b) Piła, stan. 268, ob. AZP 37-26/106,
 - c) Piła, stan. 269, ob. AZP 37-26/107;
- 2) obszar Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony siedlisk (OSO) – „Ostoja Pilska” PLH 300045;
- 3) obszar chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”;
- 4) obszary zagrożenia powodziowego:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - granica obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $p=10\%$ (raz na 10 lat),
 - granica obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $p=1\%$ (raz na 100 lat),
 - b) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $p=0,2\%$ (raz na 500 lat);
- 5) krajobraz priorytetowy „Dolina Noteci: Osiek nad Notecią-Walkowice” (ID 314), określonego w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

4. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP nr 138 Pradolina „Toruń-Eberswalde” (Noteć).

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczenie na rysunku – MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczenie na rysunku MNW – U;
- 3) tereny dróg lokalnych, oznaczenie na rysunku – KDL;
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KDD;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KR;
- 6) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczenie na rysunku – KP;
- 7) teren infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku – I;
- 8) teren łąk i pastwisk, oznaczenie na rysunku – RNL;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczenie na rysunku – WS;
- 10) tereny lasu, oznaczenie na rysunku – L;
- 11) tereny zieleni naturalnej, oznaczenie na rysunku – ZN;

12) tereny niesklasyfikowane, oznaczenie na rysunku – N.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) dopuszczenie sytuowania budynku gospodarczego albo garażowego, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 7) stanowiska archeologiczne;
- 8) obszar Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony siedlisk (OSO) „Ostoja Pilska” PLH 300045;
- 9) granica obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”;
- 10) obszary zagrożenia powodziowego:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - granica obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $p=10\%$ (raz na 10 lat),
 - granica obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $p=1\%$ (raz na 100 lat),
 - b) granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $p=0,2$ (raz na 500 lat);
- 11) granica obszaru krajobrazu priorytetowego „Dolina Noteci: Osiek nad Notecią-Walkowice” (ID 314).

2. Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ust. 1 pkt 10, określono na rysunku na podstawie map zagrożenia powodziowego, których rzeczywisty przebieg określają aktualne mapy zagrożenia powodziowego.

3. Ilekcioć w uchwale mowa o:

- 1) obowiązującej linii zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 3, należy przez to rozumieć linię wyznaczającą położenie ściany frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego; pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, gzymsy, daszki i osłony, schody zewnętrzne itp. elementy budynku;

- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 4, należy przez to rozumieć linię dotyczącą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 3) kierunku głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o którym mowa w ust.1 pkt 6, należy przez to rozumieć kierunek najwyżej położonej, krawędzi dachu powstałej na przecięciu dwóch przeciwległych połaci dachowych;
- 4) pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, oznaczenie na rysunku, należy przez to rozumieć obszar wyznaczony pod przewodem energetycznym i po obu stronach od osi przewodu energetycznego, o szerokości 14,0 m, tj. po 7,0 m, po każdej ze stron osi przewodu elektroenergetycznego, na którym występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa energetycznego.

Rozdział 2

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

§5.1. Dla ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustala się:

- 1) techniczne uzbrojenie terenów;
- 2) kształtowanie terenów zieleni, poprzez wyznaczenie terenów lasu i terenów zieleni naturalnej oraz wyznaczenie powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru jako urządzeń wolnostojących i innych niż wolnostojące,
 - b) usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi o środowisku, poprzez zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczenie na rysunku MNW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – 5MNW-U,
 - przy wykorzystaniu terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - przy wykorzystaniu terenu pod budynki związane z pobytem dzieci (np. żłobek, przedszkole), jak dla terenów związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczenie na rysunku MNW-U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) sytuowanie budowli o maksymalnej wysokości 5,0 m, z wyłączeniem terenu 1MNW-U i budowli elektroenergetyki, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość 15,0 m;

- 6) postępowanie zgodne z przepisami z zakresu ochrony środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego.

2. Dla kształtowania i ochrony krajobrazu priorytetowego, zidentyfikowanego w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego, obejmującego swym zasięgiem tereny KP, 2N, 3ZN, WS, 3L, RNL, ustala się:

- 1) zachowanie obszarów i obiektów objętych ochroną prawną;
- 2) zachowanie dotychczasowej funkcji użytkowania terenów leśnych i rolnych w obszarach chronionych poprzez nie przeznaczania ich na inne cele;
- 3) zachowanie drożności korytarzy ekologicznych poprzez ograniczenie zabudowy oraz zainwestowania na ich obszarach;
- 4) zachowanie obszarów wolnych od zabudowy stanowiących naturalne, powiązane ze sobą struktury przyrodnicze.

3. Dla kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) obowiązek sytuowania głównej kalenicy dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku i definicją zawartą w §4 ust 3 pkt 3;
- 2) sytuowanie budynków w wyznaczonych na rysunku obszarach, ograniczonych liniami zabudowy.

4. Przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, należy spełnić wymogi przepisów odrębnych z zakresu:

- 1) ochrony i opieki nad zabytkami, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego;
- 2) ochrony przyrody, dla obszarów objętych formą ochrony przyrody – obszar Natura 2000 i obszaru chronionego krajobrazu;
- 3) prawa wodnego:
 - a) dla wód (WS) i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach z zakresu ochrony przed powodzią, w tym zawartych w dokumentach sporządzonych na podstawie tych przepisów,
 - b) urządzeń melioracji wodnych;
- 4) prawa energetycznego, dla infrastruktury elektroenergetycznej w tym, w przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i ich pasów technologicznych.

§6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 1, obejmujących tereny 1MNW÷8MNW, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) jednego budynku garażowego albo gospodarczego;
- 2) teren 1MNW:

- a) dopuszczenie sytuowania budynku garażowego albo gospodarczego, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 8,5 m, do II kondygnacji nadziemnych,
 - c) geometrię dachów – dachy strome:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 35°,
 - budynku garażowego albo gospodarczego, o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 20°,
 - d) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0,0 i 0,4,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) tereny 2MNW, 3MNW i 4MNW:
- a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 800 m²,
 - b) wysokość budynków:
 - mieszkalnego jednorodzinnego – maksymalnie 8,5 m, II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - garażowego albo gospodarczego – maksymalnie 6,0 m, I kondygnacja nadziemna,
 - c) geometrię dachów – dachy strome:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 40°,
 - budynku garażowego albo gospodarczego, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 30°,
 - d) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,0 i 0,45,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) tereny 5MNW÷8MNW:
- a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 800 m²,
 - b) wysokość budynków:
 - mieszkalnego jednorodzinnego – maksymalnie 7,5 m, I kondygnacja nadziemna,
 - garażowego albo gospodarczego – maksymalnie 6,0 m, I kondygnacja nadziemna,
 - c) geometrie dachów – dachy strome:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 35°,
 - budynku garażowego albo gospodarczego, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 30°,
 - d) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,0 i 0,35,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

- 5) minimalną liczbę miejsc do parkowania w ilości 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, na terenie działki budowlanej.

§7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – MNW–U, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 2, obejmujących tereny 1MNW–U ÷ 5MNW–U, ustala się:

- 1) teren 5MNW-U przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą albo usługi, które obejmują: handel detaliczny, gastronomię, zdrowie i pomoc społeczną, naukę;
- 2) sytuowanie na działce budowlanej:
 - a) tereny 1MNW-U ÷ 4MNW-U:
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - jednego budynku usługowego,
 - maksymalnie dwóch budynków garażowych albo gospodarczych;
 - b) teren 5MNW-U:
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku usługowego,
 - jednego budynku gospodarczego albo garażowego;
- 3) dla terenu 4MNW-U maksymalną powierzchnię zabudowy budynku usługowego 90,0 m²;
- 4) wysokość budynków:
 - a) tereny 1MNW-U ÷ 3MNW-U:
 - mieszkalnego jednorodzinnego – maksymalnie 8,5 m, do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
 - usługowego – maksymalnie 8,5 m, do II kondygnacji nadziemnych,
 - garażowych albo gospodarczych – maksymalnie 6,0 m, I kondygnacja nadziemna,
 - b) teren 4MNW-U:
 - mieszkalnego jednorodzinnego – maksymalnie 8,5 m, II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - usługowego – maksymalnie 6,0 m, I kondygnacja nadziemna,
 - garażowego albo gospodarczego – maksymalnie 6,0 m, I kondygnacja nadziemna;
 - c) teren 5MNW-U:
 - mieszkalnego jednorodzinnego – maksymalnie 8,5 m, II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, albo usługowego – maksymalnie 8,5 m, do II kondygnacji nadziemnych,
 - garażowego albo gospodarczego – maksymalnie 6,0 m, I kondygnacja nadziemna;
- 5) geometria dachów – dachy strome:
 - a) tereny 1MNW-U ÷ 3MNW-U:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 35°,
- budynku usługowego, garażowych albo gospodarczych, o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 20°,
- b) teren 4MNW-U:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 40°,
 - budynku usługowego, garażowych albo gospodarczych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
- c) teren 5MNW-U:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo usługowego, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 40°,
 - budynku garażowego albo gospodarczego, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 30°;
- 6) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) tereny 1MNW-U ÷ 3MNW-U – 0,0 i 0,8,
 - b) teren 4MNW-U – 0,0 i 0,6;
 - c) teren 5MNW-U 0,0 i 0,4
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) tereny 1MNW-U ÷ 3MNW-U – 40%,
 - b) teren 4MNW-U – 35%;
 - c) teren 5MNW-U 40%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 1MNW-U ÷ 4MNW-U – 20%;
 - b) 5MNW-U – 30%;
- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania w ilości:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, na terenie działki budowlanej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektu usługowego, na terenie działki budowlanej.

§8. Dla terenów dróg lokalnych – KDL, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 3, obejmujących tereny 1KDL i 2KDL i terenów dróg dojazdowych – KDD, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 4, obejmujących tereny 1KDD i 2KDD, ustala się:

- 1) sytuowanie drogi;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających teren drogi, wg rysunku.

§9. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej – KR, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 5, obejmujących tereny 1KR ÷ 8KR, ustala się:

- 1) sytuowanie dróg;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających teren drogi, wg rysunku:
 - a) tereny 2KR, 3KR, 6KR, 7KR i 8 KR – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających teren 10,0 m,

b) teren 4KR – 12,0 m,

c) teren 5KR – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających teren 8,0 m.

§10. Dla terenu komunikacji pieszo-rowerowej – KP, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 6, ustala się:

- 1) sytuowanie drogi pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających teren, wg rysunku;
- 3) dopuszczenie sytuowania obiektów małej architektury;
- 4) zakaz sytuowania budynków.

§11. Dla terenu infrastruktury technicznej – I, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 7, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość budynków 4,0 m, I kondygnacja nadziemna;
- 2) geometrię dachów – dowolną;
- 3) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,0 i 0,4;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10%.

§12.1. Dla terenu łąk i pastwisk – RNL, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 8, ustala się:

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) zakaz dokonywania zmiany ukształtowania terenu mającej wpływ na:
 - a) warunki przepływu wód, w tym wód powodziowych,
 - b) ograniczenie naturalnej zdolności retencyjnej gruntu.

2. Dla terenów w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§13. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych – WS, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 9, mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§14.1. Dla terenów lasu – L, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 10, obejmujących tereny 1L, 2L i 3L, ustala się zakaz sytuowania budynków.

2. Dla terenów lasu mają zastosowanie przepisy odrębne o lasach.

§15. Dla terenów zieleni naturalnej – ZN, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 11, obejmujących tereny 1ZN, 2ZN i 3ZN, ustala się:

- 1) tereny 1ZN i 2ZN:
 - a) dopuszczenie sytuowania przejść pieszych i liniowych obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz sytuowania budynków;

2) teren 3ZN:

- a) dopuszczenie sytuowania obiektów małej architektury,
- b) zakaz sytuowania budynków.

§16.1. Dla terenów niesklasyfikowanych – N, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 12, obejmujących tereny 1N i 2N, ustala się:

1) teren 1N – rów stanowiący element systemu melioracji wodnej, z dopuszczeniem:

- a) skanalizowania rowu z zachowaniem ciągłości przepływu wód,
- b) sytuowania przepustów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) zakaz sytuowania budynków;

2) teren 2N:

- a) sytuowanie urządzeń związanych z kanalizacją deszczową,
- b) zakaz sytuowania budynków.

2. Tereny 1N i 2N znajdują się w obszarze Natura 2000, o którym mowa w §2 ust. 3 pkt 2.

§17. Dla terenów objętych planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy wyznaczyć liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§18.1. Na obszarze objętym planem układ komunikacyjny obejmuje:

1) drogi publiczne:

- a) lokalne – 1KDL i 2KDL (poszerzenie pasa drogowego ul. Pelikanowej),
- b) dojazdowe – 1KDD i 2KDD (poszerzenie pasa drogowego ul. Wroniej);

2) drogi wewnętrzne – 1KR÷ 8KR;

3) drogę pieszo-rowerową – KP.

2. Powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym (ulicą Przemysłową) zapewnia droga lokalna (1KDL), poprzez włączenia do ulic: Czyżykowej i Wroniej (drogi poza planem) oraz droga dojazdowa (1KDD), poprzez włączenie do ulicy Pelikanowej (droga poza planem).

3. Teren komunikacji pieszo-rowerowej – KP, droga przeznaczona do ruchu pieszych i rowerów, jako element infrastruktury komunikacyjnej stanowiący powiązanie pieszo-rowerowe od ul. Sokolej do ul. Bocianiey (ulice poza planem).

4. Dla dróg publicznych mają zastosowanie przepisy techniczno-budowlane dotyczące dróg publicznych.

§19. Dla obszaru objętego planem w zakresie systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie:
 - a) zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, wymagającej budowy,
 - b) odprowadzania ścieków do zbiorczej sieci kanalizacji ścieków komunalnych, wymagającej budowy,
 - c) odprowadzania wód opadowych lub roztopowych poprzez indywidualne zagospodarowanie wód; dla wód wymagających podczyszczania – sytuowanie urządzeń podczyszczających,
 - d) zaopatrzenia w energię elektryczną z systemu elektroenergetycznego – z możliwością rozbudowy; dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi dopuszcza się możliwość przebudowy lub skablowania linii,
 - e) zaopatrzenia w gaz z systemu gazowniczego – budowanego stosownie do potrzeb,
 - f) zaopatrzenia w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjności,
 - g) telekomunikacji – z wykorzystaniem systemów bezprzewodowych lub przewodowych realizowanych jako infrastruktura podziemna.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§20. Dla 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.

§21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Pelikanowej i Wroniej oraz rzeki Gwdy, 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 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940; Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 680), Rada Miasta Piły

stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Pelikanowej i Wroniej oraz rzeki Gwdy, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Pelikanowej i Wroniej oraz rzeki Gwdy, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940; Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 680), 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 ulic Pelikanowej i Wroniej oraz rzeki Gwdy dotyczą realizacji następujących inwestycji o podanych parametrach szacunkowych:

- 1) komunikacja drogowa - droga dojazdowa KDD (ul. Ibisowa) o długości ok. 395 m;
- 2) sieć infrastruktury technicznej:
 - a) wodociąg o długości około 860,0 m (w tym 130,0 m poza obszarem planu),
 - b) zbiorcza kanalizacja ścieków komunalnych - grawitacyjna o długości około 830,0 m,

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

**Uzasadnienie
do uchwały Nr
RADY MIASTA PIŁY
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulic Pelikanowej i Wroniej oraz rzeki Gwdy.**

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały Nr III/16/24 z dnia 11 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Pelikanowej i Wroniej oraz rzeki Gwdy. Uchwała realizuje politykę gminy ustaloną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły oraz odpowiada na potrzeby w zakresie zapotrzebowania na działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na obszarze miasta.

Wyniki analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzenie projektu planu miejscowego w rejonie ulic Pelikanowej i Wroniej oraz rzeki Gwdy jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Piła zawartej w uchwałach:

- 1) w sprawie aktualności studium zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły:
 - Nr IX/87/19 Rady Miasta Piły z dnia 28 maja 2019 r.,
 - 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.
- 2) w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – Nr XLIII/509/21 Rady Miasta Piły z dnia 28 marca 2021 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Realizując zasadę kształtowania ładu przestrzennego projekt planu ustala przeznaczenia terenów z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania oraz uwarunkowań przyrodniczych. Ponadto ustala sposób sytuowania głównej kalenicy dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W celu spełnienia wymagań urbanistyki i architektury projekt planu ustala sposób i zasady zagospodarowania terenów poprzez określenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zag. przestrzennym.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Projekt planu zmienia przestrzeń dla potrzeb związanych z rozwojem miasta ustalając przeznaczenia terenów, gdzie wiodącym przeznaczeniem są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projekt planu zachowuje tereny lasów, pastwisk oraz wód, które sprzyjają kształtowaniu warunków klimatycznych, oczyszczania powietrza i retencji wód.

Walory architektoniczno-krajobrazowe.

Obszar objęty planem dotyczy terenów o ukształtowaniu płaskim. Na obszarze brak jest obiektów o istotnych walorach architektonicznych.

Projekt planu mając na uwadze warunki widokowe stopniując zabudowę wprowadza zróżnicowanie wysokości dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Ustalone w planie wysokości maksymalne dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynoszą 8,5 i 7,5 m. W obszarze pomiędzy ulicą lokalną (1KDL), a terenem komunikacji pieszo-rowerowej (KP), od strony rzeki sytuuje się budynki parterowe z dachem stromym o maksymalnej wysokości 7,5 m.

Tereny położone na południe od ścieżki pieszo-rowerowej (teren KP) znajdują się w granicach krajobrazu priorytetowego – ID: 314, który obejmuje tereny chronione - obszar chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”, i obszar Natura 2000 – „Ostoja Pilska” PLH 300045.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Dla ochrony środowiska projekt planu ustala:

- 1) zachowanie istniejących terenów wód, lasu, łąk i pastwisk poprzez ustalenie przeznaczenia RNL, WS, L;
- 2) zakaz sytuowania budynków na terenach lasu, łąk i pastwisk;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru jako urządzeń wolnostojących i innych niż wolnostojące,
 - usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) wskaźniki zabudowy;
- 5) możliwość sytuowania budowli o maksymalnej wysokości zabudowy - 5,0 m, z wyłączeniem terenu 1MNW-U i elektroenergetyki, dla których dopuszcza się wysokość 15,0 m;
- 6) rozwiązania gospodarki wodo-ściekowej;
- 7) postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym projektem planu nie występują dobra kultury współczesnej oraz obiekty i obszary wpisane do rejestru i ewidencji zabytków. Natomiast występują stanowiska archeologiczne, dla których mają zastosowanie przepisy z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Powyższe wymagania projekt planu realizuje wraz z innymi aktami wykonawczymi ustalającymi wymogi techniczne i sanitarne.

Ustalenia planu nie określają zasad zagospodarowania, które mogłyby ograniczyć możliwość funkcjonowania w przestrzeni osób ze szczególnymi potrzebami.

Stosownie do wymogów ustawy dotyczących miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, plan odsyła do przepisów odrębnych.

Mając na uwadze bezpieczeństwo mienia i ludzi na obszarach zagrożenia powodziowego, na których istnieje obowiązek spełnienia wymogów z zakresu prawa wodnego projekt planu wprowadza zakaz zabudowy budynkami. Natomiast w przebiegu linii energetycznych i ich pasów technologicznych przy zagospodarowaniu terenów projekt planu odsyła do przepisów odrębnych z zakresu prawa energetycznego.

Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określa środki służące zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz obowiązki podmiotów publicznych w tym zakresie (art. 1 ust. 1). Miasto Piła na stronie BIP, w dziale *DOSTĘPNOŚĆ* w zakładce *ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI* zamieszcza informacje i formularze dotyczące dostępności oraz wskazuje koordynatorów do spraw dostępności.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Poprzez ustalone przeznaczenia terenów plan realizuje dążenie do racjonalnego wykorzystania przestrzeni z założeniem najkorzystniejszego efektu przestrzennego, społecznego i ekonomicznego. Tereny przeznaczone w planie pod zieleń naturalną, lasy i wody stanowią powierzchnię ok. 6,2 ha.

Potencjalne walory ekonomiczne przestrzeni to:

- możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z planowanym dostępem do dróg oraz infrastruktury technicznej (wodociągowej i kanalizacyjnej),
- położenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w przestrzeni o walorach krajobrazowych,
- rzeka jako istotny element wpływający na klimat oraz układ i ukształtowanie działek budowlanych w jej sąsiedztwie,
- położenie w bliskości terenów umożliwiających zaspakajanie potrzeb związanych z rekreacją (np. ścieżka rowerowa, rzeka).

Prawo własności.

Projekt planu dotyczy terenów będących we władaniu osób fizycznych i gminy Piła. Przyjęte rozwiązania przestrzenne ingerują we własność osób fizycznych przez przeznaczenie terenu pod publiczną drogę lokalną (1KDL i 2KDL) oraz publiczną drogę dojazdową (1KDD).

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – uwzględniono, poprzez przyjęcie wniosku do projektu planu przez właściwe organy wojskowe.

Na obszarze objętym planem nie ma obiektów służących obronności lub bezpieczeństwu państwa.

Potrzeby interesu publicznego.

Wyznaczone na obszarze objętym projektem planu tereny komunikacji uwzględniają interes publiczny, zabezpieczając tereny dla przemieszczania się pojazdów samochodowych, pieszych i rowerzystów oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. Ponadto wyznacza się teren pod infrastrukturę techniczną, na którym znajduje się przepompownia ścieków, zaliczana do inwestycji celu publicznego.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Na obszarze objętym projektem planu istnieje rurociąg tłoczny, który przebiega w drodze lokalnej (IKDL), wodociąg przebiegający w ścieżce pieszo-rowerowej (KP) oraz funkcjonuje przepompownia ścieków na terenie przeznaczonym na infrastrukturę techniczną (I). Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, które wymagają realizacji przez podmiot publiczny dotyczą sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, które planuje się sytuować w drogach publicznych (KDL, KDD).

Rozwój sieci szerokopasmowych przewiduje się w terenach komunikacji.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zgodnie z wymogami określonymi w art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy opracowaniu projektu planu spełniono wymogi formalne, zapewniając udział społeczeństwa w pracach nad planem, zawiadamiając w dniu 20 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Pelikanowej i Wroniej oraz rzeki Gwdy. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 26 lipca 2024 r. zostały opublikowane w miejscowej prasie, wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej miasta Piły. Przyjęto wnioski organów i instytucji oraz osób fizycznych. Następnie sporządzono projekt planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko i przedłożono projekt planu do opiniowania i uzgadniania przez organy i instytucje.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Powyższe wymagania plan realizuje poprzez zastosowanie się do wymogów formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również z do art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Powyższą potrzebę realizuje się z miejskiej sieci wodociągowej. Miasto posiada ujęcia wody wraz ze stacjami uzdatniania zapewniając odpowiednią ilość i jakość wody na potrzeby mieszkańców.

Ujęcia wody eksploatowane przez MWiK Piła:

- studnia Stara Łubianka – Dobrzyca,
- studnia Piła, ul. Wałęcka,

- studnie Piła, Gładyszewo nr 1, 2, 3, 4.

Na obszarze objętym projektem planu istniejące działki zabudowane zasilane są z indywidualnych ujęć wody. Docelowo zaopatrzenie działek w wodę planuje się ze zbiorczej sieci wodociągowej realizowanej w drogach publicznych.

Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Tereny objęte projektem planu dotyczą gruntów w obszarze dla którego projekt planu nie przewiduje możliwości lokalizacji zakładów przemysłowych. Plan przeznacza tereny głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi. W związku z powyższym projekt planu nie zawierania ustaleń dotyczących zakazu lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

W projekcie planu zachowuje się tereny rolne obejmujące pastwiska przez wyznaczenie terenu RNL, dla którego wprowadza się zakaz zabudowy budynkami. Tereny te położone są w krajobrazie priorytetowym (określonym w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego) w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci” i obszarze „Natura 2000” oraz w części znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłoszone w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W toku procedury planistycznej przeanalizowano i przyjęto wnioski organów, instytucji i osób fizycznych zgłoszone do projektu planu. Następnie przedłożono projekt planu do opiniowania i uzgodnienia. Przeanalizowano uwagi i opinie zgłoszone przez organy i instytucje w toku opiniowania i uzgadniania projektu planu wprowadzając zmiany wynikające z uwzględnionych uwag.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez.

Planowana nowa zabudowa lokalizowana jest w granicach jednostki osadniczej na obszarze Osiedla Motylewo. W projekcie planu wyznaczono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, dla których zachodzi potrzeba wyznaczenia nowych terenów komunikacji w celu zapewnienia do nich dostępu. Przyjęte w planie rozwiązania w zakresie komunikacji publicznej uwzględniają inwestycje drogową polegającą na budowie infrastruktury drogowej Motylewo – etap II (teren 1KDL) oraz inwestycję w ramach zadania „Budowa infrastruktury na osiedlu Motylewo w Pile” - teren przeznaczony w projekcie planu na komunikację pieszo-rowerową (KP). Ponadto wyznacza

się teren pod publiczną drogę dojazdową, a także wyznacza się sieć dróg wewnętrznych w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę. Przystanki autobusowe zlokalizowane są przy ulicach Jastrzębia, Orla i Przemysłowa (drogi poza planem).