

## UCHWAŁA Nr XXIX/272/2000

### Rady Miejskiej w Pile z dnia 26 września 2000 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Pily - osiedle Staszyce I (rejon ulic: Zatorska – Al. Poznańska – Wysoka – Żabia)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 1996 roku Nr 13 poz. 74 – z późniejszymi zmianami) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 1999 roku Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr LIII/542/98 Rady Miejskiej w Pile z dnia 2 czerwca 1998 roku o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Pily w rejonie ulic: Zatorska – al. Poznańska – Wysoka – Żabia **uchwała się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Pily – osiedle Staszyce I (rejon ulic: Zatorska – Al. Poznańska – Wysoka – Żabia).**

#### ROZDZIAŁ I

##### Przepisy ogólne

##### § 1

1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze wyznaczonym: północno-wschodnią granicą al. Poznańskiej, ul. Wysoką, ul. Radosną, ul. Zatorską, ul. Łódzką, ul. Wiosny Ludów, ul. Słoneczną.
2. Granice obszaru obowiązywania zmiany planu określa rysunek planu, zatytułowany "Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Pily - osiedle Staszyce I (rejon ulic: Zatorska - Al. Poznańska – Wysoka - Żabia)", opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej rysunkiem.

##### § 2

Na obszarze objętym zmianą planu wyznacza się:

- 1) tereny intensywnej zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem M<sub>1</sub>
- 2) tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem M<sub>2</sub>
- 3) tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rys. planu symbolem M<sub>2</sub>\*
- 4) tereny zabudowy jednorodzinnej wraz z wbudowanymi usługami oznaczone na rysunku planu symbolem M<sub>3</sub>
- 5) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U
- 6) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku:  
G 2/2 – ulica główna  
GZ 1/2 – ulica główna o funkcji zbiorczej

- KD – ulice dojazdowe
- KX – ciągi pieszo-jezdne
- KP – główne place publiczne
- 7) tereny urządzeń elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu – EE,
- 8) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu – ZP
- 9) tereny zieleni z zakazem zabudowy kubaturowej, oznaczone na rysunku planu – ZP\*

## ROZDZIAŁ II

### Przepisy szczegółowe

#### § 3

Dla terenu intensywnej zabudowy jednorodzinnej (M<sub>1</sub>) ustala się:

- 1) zachowanie, modernizację lub rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych,
- 2) lokalizację nowej zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym, atrialnym i innym tworzącym zwarte pierzeje oraz małych domów mieszkalnych,
- 3) wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- 4) dla nowych budynków preferowane rozwiązanie dachów jako pochyle (dwa i wielospadowe),
- 5) nachylenie połaci dachowych nowych budynków mieszkalnych – 40° do 45°,
- 6) zezwala się na rozbudowę budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych z dachem płaskim poprzez nadbudowę dachu pochylego, dwa lub wielospadowego (30° – 45°) i wykorzystanie przestrzeni poddasza, pod warunkiem nie podwyższania ścian,
- 7) zezwala się na stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyle pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 8) zezwala się na adaptację lub nową lokalizację budynków garażowo - gospodarczych o powierzchni maksymalnej 50 m<sup>2</sup>, pod warunkiem nieprzekroczenia maksymalnego procentu zabudowy działki
- 9) budynki garażowo - gospodarcze winny być zlokalizowane w linii budynku mieszkalnego, lub na działce, z uwzględnieniem konieczności zapewnienia jednakowych parametrów tej zabudowy i jej zblokowania z istniejącą zabudową sąsiednich działek,
- 10) wysokość budynków garażowo -gospodarczych – I kondygnacja,
- 11) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 1 metr nad terenem,
- 12) poziom posadzki budynków garażowo -gospodarczych nie wyższy niż 0.5 m nad terenem,
- 13) nieprzekraczalny procent zabudowy działki w wysokości 45%,
- 14) minimalną powierzchnię zieleni – 25 % powierzchni całkowitej działki.
- 15) zakaz lokalizacji funkcji kolidujących z funkcją mieszkaniową,

#### § 4

Dla terenu zabudowy jednorodzinnej (M<sub>2</sub>) ustala się:

- 1) zachowanie, modernizację lub rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych,
- 2) lokalizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych lub małych domów mieszkalnych,
- 3) wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe,

- 4) dla nowych budynków preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwa i wielospadowe),
- 5) nachylenie połaci dachowych nowych budynków mieszkalnych – 40° do 45°,
- 6) zezwala się na rozbudowę budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych z dachem płaskim poprzez nadbudowę dachu pochyłego, dwa lub wielospadowego (30° – 45°) i wykorzystanie przestrzeni poddasza, pod warunkiem nie podwyższania ścian,
- 7) zezwala się na stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 8) zezwala się na adaptację lub nową lokalizację budynków garażowo - gospodarczych o powierzchni maksymalnej 50 m<sup>2</sup>, pod warunkiem nieprzekroczenia maksymalnego procentu zabudowy działki,
- 9) budynki garażowo - gospodarcze winny być zlokalizowane w linii budynku mieszkalnego, lub na działce, z uwzględnieniem konieczności zapewnienia jednakowych parametrów tej zabudowy i jej zablokowania z istniejącą zabudową sąsiednich działek,
- 10) wysokość budynków garażowo -gospodarczych – I kondygnacja,
- 11) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 1 metr nad terenem,
- 12) poziom posadzki budynków garażowo -gospodarczych nie wyższy niż 0.5 m nad terenem
- 13) nieprzekraczalny procent zabudowy działki w wysokości 30%,
- 14) minimalną powierzchnię zieleni – 50 % powierzchni całkowitej działki.
- 15) zakaz lokalizacji funkcji kolidujących z funkcją mieszkaniową, tzn. emitujących hałas i zanieczyszczenia powietrza oraz generujących znaczny ruch samochodowy,

#### § 5

Dla terenu zabudowy jednorodzinnej z usługami (M<sub>2</sub>\*) ustala się:

- 1) obowiązują wszystkie ustalenia § 4 niniejszej uchwały,
- 2) zezwala się na lokalizację nieuciążliwych usług zgodnie z § 4, pkt. 15, w szczególności usług handlu jako funkcji towarzyszącej funkcji mieszkaniowej w ramach rozbudowy budynku mieszkalnego.

#### § 6

Dla terenu zabudowy jednorodzinnej wraz z wbudowanymi usługami (M<sub>3</sub>) ustala się:

- 1) modernizację lub rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych,
- 2) możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i o funkcji usługowej na terenie istniejących działek w zabudowie tworzącej zwarte pierzeje (preferowana lokalizacja od strony nasypu ul. Siemiradzkiego),
- 3) wysokość budynków do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- 4) dla nowych budynków preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwa i wielospadowe),
- 5) nachylenie połaci dachowych nowych budynków mieszkalnych – 40° do 45°,
- 6) zezwala się na rozbudowę budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych z dachem płaskim poprzez nadbudowę dachu pochyłego, dwa lub wielospadowego (30° – 45°) i wykorzystanie przestrzeni poddasza, pod warunkiem nie podwyższania ścian,
- 7) zezwala się na stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 8) zezwala się na adaptację lub nową lokalizację budynków garażowo - gospodarczych o powierzchni maksymalnej 50 m<sup>2</sup>, pod warunkiem nieprzekroczenia maksymalnego procentu zabudowy działki

- 9) budynki garażowo - gospodarcze winny być zlokalizowane w linii budynku mieszkalnego, lub na działce, z uwzględnieniem konieczności zblokowania tej zabudowy, o ile występuje na działkach sąsiadujących i konieczności zapewnienia jednakowych parametrów zabudowy,
- 10) wysokość budynków garażowo -gospodarczych – I kondygnacja,
- 11) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 1 metr nad terenem,
- 12) poziom posadzki budynków garażowo -gospodarczych nie wyższy niż 0.5 m nad terenem
- 16) nieprzekraczalny procent zabudowy działki w wysokości 45%,
- 17) minimalną powierzchnię zieleni – 25 % powierzchni całkowitej działki.
- 18) zakaz lokalizacji funkcji kolidujących z funkcją mieszkaniową,

## § 7

Dla terenu zabudowy usługowej (U) ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji wszelkich nieuciążliwych usług niekolidujących z funkcją mieszkaniową oraz urządzeń rekreacyjnych,
- 2) wysokość budynków do III kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- 3) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe),
- 4) nachylenie połaci dachowych budynków – 40° do 45°,
- 5) zezwala się na stosowanie dachów płaskich, lub kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 7) poziom parteru budynków usługowych nie wyższy niż 0.3 m nad powierzchnią terenu,
- 10) nieprzekraczalny procent zabudowy działki w wysokości 50%,
- 11) minimalną powierzchnię zieleni – 30 % powierzchni całkowitej działki.

## § 8

Dla terenów zieleni (ZP) ustala się:

- 1) obowiązek wprowadzenia nowych nasadzeń, zgodnie z warunkami siedliskowymi, z zastosowaniem wielopiętrowej struktury i różnorodności gatunkowej,
- 2) wprowadzenie ścieżek spacerowych i elementów małej architektury.

## § 9

Dla terenów zieleni bez prawa zabudowy (ZP\*) ustala się:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów małej architektury,
- 2) obowiązek zachowania istniejącego starodrzewu z wyłączeniem niezbędnego cięcia prowadzącego do uporządkowania i zaadaptowania obiektu jako parku typu miejskiego
- 3) obowiązek wprowadzenia nowych nasadzeń, zgodnie z warunkami siedliskowymi, z zastosowaniem wielopiętrowej struktury i różnorodności gatunkowej,
- 4) wprowadzenie ścieżek spacerowych.

## § 10

1. Ustala się tereny komunikacji oznaczone – (G 2/2), (GZ 1/2), (KL), (KD), (KX), (KP):
  - 1) ulice główne (G 2/2) i główne o funkcji zbiorczej (GZ 1/2) – według ustaleń odrębnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego układu ulicznego miasta Piły, zgodnie z uchwałą Nr XIX/179/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 30 listopada 1999 r.

- 2) ulice dojazdowe (KD):
    - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m, w układzie jednoprzestrzennym o nawierzchni umożliwiającej dostęp do podziemnych sieci uzbrojenia technicznego,
    - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m, z wydzieloną jezdnią,
  - 3) jednoprzestrzenne ciągi pieszo-jezdne (KX) o minimalnej szerokości 5 m o nawierzchni umożliwiającej dostęp do podziemnych sieci uzbrojenia technicznego,
  - 4) główne place publiczne z możliwością parkowania samochodów (KP).
2. Zezwala się na realizację ulic wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu (KX) lokalizowanych w liniach rozgraniczających działek, umożliwiających dojazd do działek nie przylegających do ulic publicznych.
  3. Tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych.
  4. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji.
  5. Wszelkie ulice, place, parkingi i dojazdy o utwardzonych nawierzchniach powinny być wyposażone w system kanalizacji deszczowej, w przypadku nawierzchni nieutwardzonej i ażurowej należy zabezpieczyć środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

## § 11

Dla terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, ustala się następujące zasady i warunki podziału na działki budowlane:

- 1) na rysunku przedstawiony jest podział na działki budowlane,
- 2) zezwala się na inny podział na działki pod warunkiem spełnienia ustaleń pkt. 3, 4 i 5
- 3) każda działka budowlana musi mieć bezpośredni dostęp do drogi oraz szerokość nie mniejszą niż 20 m, z wyjątkiem działek z zabudową w formie bliźniaczej i atrialnej, dla których ustala się min. szerokość 12 m i działek szeregowych, dla których ustala się min. szerokość 7,5 m,
- 4) ustala się następujące minimalne wielkości działek:
  - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym:
    - powierzchnia działki – 180 m<sup>2</sup>, szerokość działki – 7,5 m;
  - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie atrialnym:
    - powierzchnia działki – 180 m<sup>2</sup>, szerokość działki – 12 m;
  - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym:
    - powierzchnia działki – 350 m<sup>2</sup>, szerokość działki – 20 m;
  - dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym:
    - powierzchnia działki – 220 m<sup>2</sup> dla obszaru (M<sub>1</sub>), szerokość działki – 12 m,
    - powierzchnia działki – 300 m<sup>2</sup> dla obszaru (M<sub>2</sub>, M<sub>2</sub>\*), szerokość działki – 12 m;
  - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej z wbudowanymi usługami (M<sub>3</sub>) nie ustala się minimalnych wielkości działek;
- 5) zezwala się na scalanie dotychczasowych i nowowyznaczonych działek, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich.

## § 12

1. Ustala się wykonanie pełnego uzbrojenia terenów zabudowanych w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z systemem miejskim:
  - 1) wodociąg,
  - 2) kanalizacja sanitarna – odprowadzenie ścieków do oczyszczalni miejskiej,
  - 3) kanalizacja deszczowa,

- 4) sieć energetyczna – skablowana, podziemna,
  - 5) sieć telefoniczna – skablowana podziemna,
  - 6) sieć gazowa,
  - 7) sieć ciepła jako preferowany sposób dostawy ciepła z istniejących kotłowni,
  - 8) gromadzenie odpadów bytowych z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji, odprowadzenie odpadów stałych zgodnie z systemem gospodarki odpadowej miasta,
2. Wyznacza się lokalizację trafostacji typu miejskiego na terenach oznaczonych –EE.
  3. Zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych i płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego.
  4. Zakazuje się stosowania do celów grzewczych węgla i mazutu.
  5. Podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowiąc będą projekty branżowe.

### § 13

Dla nowej zabudowy ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic, o ile na rysunku planu nie zostały wyznaczone inne ich odległości.

### § 14

Dla wszystkich terenów ustala się ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum, wynikającego z racjonalnego zagospodarowania terenu.

## ROZDZIAŁ III

### Przepisy końcowe

### § 15

Zgodnie z art. 10 ust. 3 art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w zmianie planu ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

### § 16

1. Tracą moc ustalenia:
  - 1) uchwały Nr XII/50/81 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Pile z dnia 9 listopada 1981 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Pily,
  - 2) uchwały Nr 38/153/72 Prezydium Miejskiej Rady Narodowej z dnia 19 grudnia 1972 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Pięknej – Czarnieckiego.
2. Zachowują moc ustalenia uchwały Nr XIX/179/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 30 listopada 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego układu ulicznego miasta Pily.

§ 17

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Pile.

§ 18

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Pile

  
Lech Cabański

  
RADCA PRAW  
Stefania Góralnik  
BD-P12a