

**UCHWAŁA Nr XXIX/273/2000**  
**Rady Miejskiej w Pile**  
**z dnia 26 września 2000 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Piły - os. Staszycy II (rejon ulic: Wysoka – Półwiejska),**

1. Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / j.t. Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 – z późniejszymi zmianami / art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym / j. t. Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 - z późniejszymi zmianami /, oraz w związku z uchwałą Nr LIII/544/98 Rady Miejskiej w Pile z dnia 2 czerwca 1998 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Piły w rejonie os. Staszycy uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły - os. Staszycy II.

*ROZDZIAŁ I*  
**Przepisy ogólne**

§ 1

1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze wyznaczonym: ul. Wiosny Ludów, ul. Wysoką, północno-wschodnią granicą al. Poznańskiej, ul. Margonińską, granicą terenu zabudowy wielorodzinnej, ul. Półwiejską, ul. Dembowskiego.
2. Granice obszaru obowiązywania zmiany planu określa rysunek planu, zatytułowany "Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Piły - os. Staszycy II (rejon ulic: Wysoka - Półwiejska)", opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej rysunkiem planu.

§ 2

Na obszarze objętym zmianą planu wyznacza się:

- 1) tereny istniejącej intensywnej zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu – **M<sub>1</sub>**
- 2) tereny istniejącej intensywnej zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu – **MU**
- 3) tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu – **M<sub>2</sub>**
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu – **U**
- 5) tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu – **UZP**
- 6) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu – **UO**
- 7) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu – **ZP**
- 8) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku:  
**G 2/2** – ulica główna  
**L** – ulice lokalne  
**KD** – ulice dojazdowe  
**KX** – ciągi piesze i pieszo-jezdne

*ROZDZIAŁ II*  
**Przepisy szczegółowe**

§ 3

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

- 1) zachowanie, modernizację, rozbudowę lub wymianę istniejących budynków mieszkalnych,
- 2) wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- 3) zezwala się na rozbudowę budynków mieszkalnych jedno- i dwukondygnacyjnych z dachem płaskim poprzez nadbudowę dachu pochyłego, dwu lub wielospadowego (30° – 45°) i wykorzystanie przestrzeni poddasza, pod warunkiem nie podwyższania ścian budynków dwukondygnacyjnych,
- 4) zezwala się na stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych budynków pod warunkiem zapewnienia im wysokich walorów architektonicznych z koniecznością uwzględnienia zachowania

- istniejącego dachu spadzistego i ewentualne zastosowanie dachu płaskiego na nowej części budynku (poza istniejącym obrysem), przy obniżeniu tej części o jedną kondygnację,
- 5) przebudowa dachu możliwa jest jedynie jednocześnie dla całego ciągu zabudowy szeregowej lub atrialnej,
  - 6) poziom posadzki budynków garażowo -gospodarczych nie wyższy niż 0.5 m nad terenem,
  - 7) nieprzekraczalny procent zabudowy działki w wysokości 45%,
  - 8) obowiązek dostosowania formy architektonicznej i typu zabudowy do otaczającej zabudowy i krajobrazu,
  - 9) w obrębie jednej działki może być lokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny.

#### § 4

Dla terenu intensywnej zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług **(MU)** ustala się:

- 1) zachowanie warunków § 3,
- 2) zakaz lokalizacji funkcji kolidujących z funkcją mieszkaniową tzn. imitujących hałas i zanieczyszczenia do atmosfery oraz generujących znaczny ruch samochodowy.

#### § 5

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

- 1) zachowanie, modernizację, rozbudowę lub wymianę istniejących budynków mieszkalnych,
- 2) lokalizację nowych budynków mieszkalnych 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 (dwu i wielospadowe),
- 5) nachylenie połaci dachowych nowych budynków mieszkalnych – 30° do 45°,
- 6) zezwala się na rozbudowę budynków mieszkalnych jedno- i dwukondygnacyjnych z dachem płaskim poprzez nadbudowę dachu pochyłego, dwu lub wielospadowego (30° – 45°) i wykorzystanie przestrzeni poddasza, pod warunkiem nie podwyższania ścian budynków dwukondygnacyjnych,
- 7) zezwala się na stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych nowoprojektowanych budynków pod warunkiem zapewnienia im wysokich walorów architektonicznych,
- 8) istnieje obowiązek zachowania formy dachów pochyłych w istniejących budynkach o walorach historycznych,
- 9) 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,
- 10) budynki garażowo - gospodarcze winny być zlokalizowane w linii budynku mieszkalnego, lub w głębi działki, z uwzględnieniem konieczności zblokowania tej zabudowy, o ile występuje na działkach sąsiadujących i konieczności zapewnienia jednakowych parametrów zabudowy (rodzaj dachu, wysokość gzymsu lub atyki itp.),
- 11) wysokość budynków garażowo -gospodarczych – I kondygnacja,
- 12) 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. imitujących hałas i zanieczyszczenia do atmosfery oraz generujących znaczny ruch samochodowy,
- 16) funkcja usługowa lub prowadzona działalność gospodarcza powinna być lokalizowana w obrębie budynku mieszkalnego przy zachowaniu jego mieszkaniowego charakteru oraz formy architektonicznej.
- 17) obowiązek dostosowania formy architektonicznej i typu zabudowy do otaczającej zabudowy i krajobrazu, w szczególności zapewnienia jednakowych parametrów zabudowy w istniejącym budownictwie szeregowym, atrialnym i bliźniaczym w przypadku ich modernizacji lub rozbudowy,
- 18) w obrębie jednej działki może być lokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny.



## § 6

Dla terenu zabudowy usługowej (**U**) ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji wszelkich nieuciążliwych usług nie kolidujących z funkcją mieszkaniową, tzn. nie imitujących hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery oraz nie generujących znacznego ruchu samochodowego.
- 2) wysokość budynków do III kondygnacji w tym poddasze użytkowe
- 3) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe),
- 4) nachylenie połaci dachowych budynków – 30° do 45°,
- 5) zezwala się na stosowanie dachów płaskich, lub kombinacji dachów płaskich i pochyłych nowo-projektowanych budynków pod warunkiem zapewnienia im wysokich walorów architektonicznych,
- 6) poziom parteru budynków usługowych nie wyższy niż 0.3 m nad powierzchnią terenu,
- 7) nieprzekraczalny procent zabudowy działki w wysokości 50%,
- 8) minimalną powierzchnię zieleni – 30 % powierzchni całkowitej działki.

## § 7

Dla terenu zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą (**UZP**) ustala się:

- 1) zachowanie warunków § 6, z wyłączeniem pkt. 7 i 8
- 2) ustala się nieprzekraczalny procent zabudowy działki – 40% powierzchni całkowitej działki,
- 3) minimalną powierzchnię zieleni – 40% powierzchni całkowitej działki.

## § 8

Dla terenu usług oświaty (**UO**) ustala się:

- 1) zachowanie funkcji szkoły publicznej,
- 2) zachowanie lub modernizację, rozbudowę obiektów szkolnych związanych z funkcją oświaty.

## § 9

Dla terenów zieleni publicznej **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.

## § 10

Ustala się tereny komunikacji oznaczone – (**G 2/2**), (**L**), (**KD**),(**KX**):

- 1a) ulice główne (**G 2/2**) i lokalne (**L**) – uchwała NrXIX/179/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 30 listopada 1999 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego układu ulicznego miasta Piły,
- 1b) projektowane i istniejące ulice dojazdowe (**KD**) o minimalnej szerokości 10 m w układzie jednoprzestrzennym lub wydzielonej jezdni,
- 1c) ciągi piesze i pieszo-jezdne i zjazdy indywidualne (**KX**) o minimalnej szerokości 5 m, realizowane jako jednoprzestrzenne z nawierzchni rozbieralnej.
2. Zezwala się na realizację ulic wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu (**KX**) lokalizowanych także przy liniach rozgraniczających działki, umożliwiające 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, częściowo utwardzonej (ażurowej) należy zabezpieczyć środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

6. Zezwala się na wydzierżawienie niewykorzystanych na potrzeby układu komunikacji terenów przylegających do dróg, jednakże bez prawa zabudowy i trwałych nasadzeń.
7. Projektowane drogi i ciągi piesze ustalać w liniach rozgraniczających, wynikających z podziałów geodezyjnych.

#### § 11

1. Ustala się obowiązek wykonania 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. Zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych i płynnych lub ogrzewania elektrycznego.
3. Zakazuje się stosowania do celów grzewczych węgla i mazutu.
4. Podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

#### § 12

Na terenie objętym zmianą planu zakazuje się lokalizowania:

- 1) obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska,
- 2) obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
- 3) innych jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości,

#### § 13

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, 5, 6 i 7,
- 3) każda działka budowlana musi mieć bezpośredni wjazd z istniejących lub projektowanych dróg oraz szerokość nie mniejszą niż 20 m, z wyjątkiem działek bliźniaczych, dla których ustala się min. szerokość 12 m ,
- 4) ustala się następujące minimalne wielkości działek:
  - dla zabudowy, szeregowej i atrialnej – 200 m<sup>2</sup>
  - dla zabudowy jednorodzinnej,
    - wolnostojącej - 350 m<sup>2</sup>
    - dla zabudowy bliźniaczej – 2 x 300 m<sup>2</sup>
    - dla zabudowy usługowej nie ustala się minimalnej wielkości działki.
- 5) podział na działki budowlane terenu już zabudowanego musi być dostosowany do istniejącego typu zabudowy (wolnostojący, bliźniaczy, szeregowy),
- 6) podział na działki terenu niezabudowanego może zostać dokonany tylko dla jednego typu zabudowy (wolnostojący, bliźniaczy, szeregowy), dla całości terenu bądź jego części stanowiącej jednak całościowy ciąg pierzei ulicznej,
- 7) zezwala się na scalanie dotychczasowych i nowo wyznaczonych działek, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich.



§ 14

1. Dla nowej zabudowy ustala się:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulic w przypadku nie oznaczenia na rysunku planu lub zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) zachowanie obowiązujących linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla zabudowy istniejącej nieprzekraczalnie linie zabudowy dotyczą noworealizowanych części budynku (poza istniejącym obrysem), zabudowy towarzyszącej i garażowo – gospodarczej.

§ 15

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

ROZDZIAŁ III  
Przepisy końcowe

§ 16

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.

§ 17

Tracą moc ustalenia uchwały Nr XII/50/81 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Pile z dnia 9 listopada 1981 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Piły na obszarze objętym zmianą planu.

§ 18

Zachowują moc ustalenia uchwały Nr XIX/179/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 30 listopada 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego układu ulicznego miasta Piły.

§ 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Pile.

§ 20

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Pile

  
Lech Cabański