

## **UCHWAŁA NR X/97/07**

### **RADY MIASTA PIŁY**

**z dnia 29 maja 2007r.**

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Sowiej i Żurawiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 zmiana: Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, Dz. U. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, Dz. U. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, Dz. U. z 2007r. Nr 48 poz. 327), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635),

#### **Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:**

#### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

**§1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Sowiej i Żurawiej, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są ulice: Sowia i Żurawia oraz teren zamknięty PKP, oznaczone na rysunku w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

**§2.1.** Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków usługowych;
- 5) obowiązująca linia ogrodzenia działki;
- 6) oś sytuowania budynku mieszkalnego;
- 7) kierunek przeważającej kalenicy dachu;
- 8) obowiązkowe sytuowanie budynków gospodarczych i usługowych przy granicy działki;
- 9) zasada obsługi komunikacyjnej terenu dla części usługowej;
- 10) stanowisko archeologiczne.

**§4.1.** Na obszarze objętym planem, liniami rozgraniczającymi określa się tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczenie na rysunku – MU;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW.

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

## **Rozdział 2**

### **Zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego**

**§5.1.** Dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem mają zastosowanie przepisy szczególne Prawa ochrony środowiska i ustawy o odpadach, służące zachowaniu wymaganych standardów środowiska.

2. Prowadzona działalność usługowa nie może dotyczyć przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko, dla których wymagane będzie sporządzenie raportu, zgodnie z przepisami o środowisku.

§6.1. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 1, obejmują:

- 1) teren MU1 – przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) teren MU2 – istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 3) teren MU3 – istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

2. Dla terenu MU1 ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego podziału na działki budowlane;
- 2) możliwość sytuowania na każdej działce jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku gospodarczo-garażowego oraz jednego budynku usługowego;
- 3) lokalizację budynku mieszkalnego – symetrycznie do, oznaczonej na rysunku – osi sytuowania budynku;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$  i kalenicy usytuowanej w osi sytuowania budynku, oznaczonej na rysunku; powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca  $220 \text{ m}^2$ ;
- 5) lokalizację budynków usługowych na zapleczu działek od strony linii kolejowej, w granicach wyznaczonych przez maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku; powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% wyznaczonego terenu;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i usługowych – I kondygnacja nadziemna, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż  $20^{\circ}$  i posadowieniu parteru nie wyższym niż 0,3 m od poziomu terenu;
- 7) w przypadku lokalizowania usług wymagających dostępności komunikacyjnej wyznacza się dojazd do budynków usługowych z drogi wewnętrznej KDW oraz obowiązującą linię ogrodzenia działki (poszerzenie przedpoła działki usługowej);
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki.

3. Dla terenu MU2 ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy i podziału na działki budowlane;
- 2) możliwość usytuowania na każdej działce jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku gospodarczo-garażowego oraz jednego budynku usługowego;
- 3) lokalizację budynków mieszkalnych na działkach nr 254 i 256 symetrycznie do, oznaczonej na rysunku – osi sytuowania budynku;

- 4) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych 35°-45° i kalenicy usytuowanej w osi sytuowania budynku, oznaczonej na rysunku; dla nowych budynków – powierzchnia zabudowy  $\pm 110\%$  powierzchni zabudowy na działce sąsiedniej;
- 5) lokalizację budynków usługowych przy granicy działki, na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z obowiązkiem zachowania jednakowej wysokości budynków na działkach sąsiednich; dla działek nr 252, 256 na wyznaczonym terenie dopuszcza się 100% zabudowy, dla działek nr 254, 255 – nieprzekraczającą 80% wyznaczonego terenu;
- 6) wysokość budynków gospodarczo-usługowych – I kondygnacja nadziemna z dachem stromym, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20° oraz posadowieniu parteru nie wyższym niż 0,3 m od poziomu terenu;
- 7) zakaz lokalizacji usług generujących ruch samochodowy;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki.

4. W przypadku usunięcia kolizji dla zabudowy na działce nr 254 i zmiany przebiegu sieci elektroenergetycznej – linia zabudowy budynków mieszkalnych na działkach nr 254 i 256 może być usytuowana w linii budynku na działce nr 252, jako linia obowiązująca, dla kształtowania pierzei ul. Sowiej.

5. Dla terenu MU3 dopuszcza się lokalizację budynku usługowego o powierzchni nieprzekraczającej 150% powierzchni zabudowy istniejącego budynku; poza wyznaczonymi liniami zabudowy, co najmniej 50% terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną.

6. Dla zapewnienia ochrony środowiska ustala się lokalizowanie tylko przedsięwzięć, które uwzględniają wymagania ochrony przed zanieczyszczeniem: powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochronę przed hałasem.

**§7.** Dla ochrony dziedzictwa archeologicznego ustala się obowiązek zgłaszania prac ziemnych, związanych z zagospodarowaniem lub zabudową terenu, do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych. Obowiązek ten ustala się dla obszaru stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku na terenach MU1 i MU2.

**§8.1.** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 2, obejmują:

- 1) teren MN1 – zabudowany, z możliwością zabudowy działek nr ewid. 247 i 250;
- 2) teren MN2 – przeznaczony dla zabudowy.

2. Dla terenu MN1 ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego podziału na działki budowlane i istniejącej zabudowy;
- 2) sytuowanie na każdej działce jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- 3) następującą lokalizację nowych budynków:
  - a) na działce nr 250 symetrycznie do osi sytuowania budynku, z kalenicą prostopadłą do linii rozgraniczającej ulicę,
  - b) na działce nr 247, z usytuowaniem kalenicy równoległym do linii rozgraniczającej ulicę, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 5) dla budynków gospodarczych:
  - a) z wyłączeniem działek nr 250 i 251 – wysokość I kondygnacja nadziemna, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż  $20^{\circ}$ ,
  - b) dla działki nr 250 usytuowanie przy granicy (zabudowa bliźniacza) w gabarytach i formie dachu jak budynek istniejący na działce nr 251;
- 6) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% terenu ograniczonego maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 25% powierzchni działki.

3. Dla terenu MN2 ustala się:

- 1) budowę jednego budynku o przeznaczeniu mieszkalnym, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, w maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy (dopuszczalna powierzchnia zabudowy);
- 2) wysokość budynku – II kondygnacje nadziemne, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż  $35^{\circ}$ ;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej i komunikacji**

§9.1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego;
- 3) zaopatrzenie w ciepło – z lokalnych systemów grzewczych, spełniających wymogi ochrony środowiska;
- 4) zaopatrzenie w gaz – z projektowanego systemu sieci gazowych;

- 5) odprowadzanie ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzanie ścieków opadowych – lokalne, z wykorzystaniem retencji powierzchniowej lub do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę dopuszcza się możliwość lokalnego zaopatrzenia w wodę.

3. Usuwanie odpadów, z terenu objętego planem, nastąpi zgodnie z komunalnym systemem odbioru odpadów oraz przepisami szczególnymi w tym zakresie.

**§10.1.** Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, o której mowa w §9, zapewniają sieci istniejące i projektowane w pasach drogowych w ulicach Sowiej i Żurawiej (obszar poza planem).

2. W związku z tym, że planowane uzbrojenie terenu Motylewa zapewnia obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej, nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**§11.** Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają istniejące drogi publiczne – ulice Sowia i Żurawia oraz droga wewnętrzna, stanowiąca uzupełniający układ obsługujący, zapewniający również dostęp do terenów PKP.

## **Rozdział 4**

### **Przepisy końcowe**

**§12.** Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§13.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

**§14.** Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miasta Piły  
/-/ Paweł Jarczak