

**UCHWAŁA NR XVI/173/07**  
**RADY MIASTA PIŁY**  
**z dnia 27 listopada 2007r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**miasta Piły w rejonie ul. Suchej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 zmiana: Dz. U. z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, Dz. U. z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, Dz. U. z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, Dz. U. z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, zmiana Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Dz. U. Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, Dz. U. z 2007r. Nr 127 poz. 880),

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

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Suchej, zwany dalej planem.

2. Granicami planu jest obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi pasy drogowe ulic: Wałęckiej, al. Niepodległości, Koszyckiej, linią elektroenergetyczną oraz ciekim wodnym.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1: 1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Suchej z ustaleniami 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 ul. Suchej – zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Suchej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) obszary przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) tereny podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§3.** Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) obszarów objętych scalaniem gruntów i ich ponownym podziałem;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania niewystępujące w ewidencji;
- 5) kierunek przeważającej kalenicy;
- 6) strefy wyłączone z zabudowy, wzdłuż linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, dla których mogą być ustalone ograniczenia zgodnie z przepisami o środowisku.

2. Przez obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, należy rozumieć linię ukształtowaną poprzez główną elewację budynku. W przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą komunikację a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze, ryzality, schody oraz zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku itp. elementy.

3. Przez kierunek przeważającej kalenicy, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, należy rozumieć kształtowanie kalenicy oraz przeważającej powierzchni połąci dachowej budynku w stosunku do obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku.

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

- 1) tereny przeznaczone pod zabudowę budynkami:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN,
  - b) teren o przeważającej funkcji zieleni, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczenie na rysunku – MN/Z;
  - c) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – M,
  - d) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczenie na rysunku – MU,
  - e) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;

- 2) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 4) inne tereny komunikacyjne:
  - a) przejścia piesze, oznaczenie na rysunku – Kx,
  - b) drogi pieszo-jezdne, oznaczenie na rysunku – Kx1;
- 5) tereny wyłączone z zabudowy budynkami, obejmujące:
  - a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rowy i rz. Młynówka), oznaczenie na rysunku – WS,
  - b) tereny otwarte, stanowiące ekosystem terenów związanych z wodami powierzchniowymi, obejmujące tereny nieprzydatne do zabudowy, w tym tereny użytków rolnych i zieleni naturalnej, oznaczenie na rysunku – Z,
  - c) tereny wyłączone z zabudowy, stanowiące integralne części działek zabudowy mieszkaniowej, oznaczenie na rysunku – Z/MN oraz usługowej i mieszkaniowo-usługowej, oznaczenie na rysunku – Z/U,
  - d) tereny zieleni urządzonej, stanowiącej zagospodarowanie zieleni integralnie związanej z pasem drogowym drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – ZP,
  - e) teren zieleni naturalnej i istniejących budowli elektroenergetycznych, oznaczenie na rysunku – Z/E.

2. Linie rozgraniczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i tereny wyłączone z zabudowy (Z/MN), o których mowa w ust. 1 pkt 5 lit. c, nie stanowią podziału na działki gruntu i dotyczą różnych zasad zagospodarowania działek zabudowy mieszkaniowej.

3. Ustalenia ust. 2 dotyczą również terenów oznaczonych na rysunku Z/U, chyba że z treści uchwały wynika inaczej.

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

5. Tereny zabudowy, dla której zgodnie z przepisami o środowisku ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałas, obejmują tereny:

- 1) MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) M – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MU – mieszkaniowo-usługowe.

6. Na terenach zieleni, o których mowa w ust. 1 pkt 5 lit. b i c, wyznacza się lokalizacje dla realizacji obiektów infrastruktury technicznej:

- a) kanalizacji ścieków komunalnych, oznaczenie na rysunku – Ks (teren Z/MN1),

- b) kanalizacji ścieków opadowych, oznaczenie na rysunku Kd1 (teren Z1) i Kd2 (teren Z/MN1).

7. Wyznaczone tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej dotyczą zachowania istniejących obiektów usługowych, z dopuszczeniem nowej zabudowy tylko w przypadkach określonych w niniejszej uchwale.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§6.1. Na obszarze objętym planem wyodrębnia się następujące elementy struktury przestrzennej:

- 1) zespół istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Suchej, Brukowej i południowo-zachodniej pierzei ul. Wałęckiej;
- 2) tereny nieprzydatne i wyłączone z zabudowy, tworzące ekosystem terenów otwartych, łączących się z obszarem najwyższej ochrony (ONO – obszar występującego okna hydrologicznego), tworzące przyrodniczy system miasta, zapewniające stabilność istniejących ekosystemów;
- 3) zespół istniejącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, kształtującej pierzeję ul. Koszyckiej i al. Niepodległości wraz z terenem wyznaczonym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (MU2, MN12, MN13), o której mowa w ust. 1 pkt 3, kształtującej pierzeję al. Niepodległości (droga krajowa nr 11), w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z postanowieniami niniejszej uchwały – obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych i materiałowych gwarantujących zmniejszenie uciążliwości hałasu komunikacyjnego.

§7.1. Dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), o której mowa w §5 ust. 1 pkt 1 lit. a, obowiązują następujące warunki zabudowy:

- 1) teren MN1 – jedna działka zabudowana i jedna działka przewidziana do zabudowy:
  - a) dla działki nr 261/2 ustala się prawo do rozbudowy istniejącego budynku w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) dla działki nr 261/1 ustala się zabudowę tylko jednym budynkiem mieszkalnym bez podpiwniczenia o wysokości do I kondygnacji nadziemnej, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30° lub II kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym oraz zakazem stosowania ścianek kolankowych wyższych niż 0,8 m; poziom posadowienia parteru nie może przekraczać 0,6 m od terenu;
- 2) teren MN2 – zabudowany, na dwóch działkach budowlanych:

- a) na działce nr 262/6 ustala się zachowanie zabudowy, dopuszczenie rozbudowy zmieniającej elewacji frontowej oraz możliwość budowy drugiego domu przy granicy z zastosowaniem ustaleń określonych w punkcie b,
  - b) dla działki nr 232/2 ustala się zabudowę przy granicy oraz zakaz rozbudowy istniejącego budynku; w przypadku rozbiórki istniejącego budynku ustala się prawo do realizacji jednego budynku, z zastosowaniem:
    - obowiązującej linii zabudowy w istniejącej odległości od linii rozgraniczającej ulicę,
    - lokalizacji części budynku przy granicy, o wysokości I kondygnacji, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych zbliżonym do geometrii dachu w budynku nr 12,
    - wysokości pozostałej części budynku – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe oraz forma architektoniczna nawiązująca do budynku nr 12;
- 3) teren MN3 – częściowo zabudowany, z prawem do uzupełnienia zabudowy:
- a) na działce nr 230, poprzez rozbudowę w pierzei ulicy i działkach nr 231, 232/1, poprzez budowę drugiego budynku mieszkalnego na terenach oznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy; dla realizowanych budynków ustala się:
    - dach dwuspadowy i usytuowanie kalenicowe do ulicy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
    - nachylenie połaci dachowych  $35^{\circ} \div 40^{\circ}$ , przy zróżnicowaniu wysokości kalenicy od poziomu terenu nieprzekraczającej 0,5 m, w stosunku do budynku sąsiedniego,
    - wysokość - II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - wysokość okapu kształtującego pierzeję zabudowy – jednakowa dla wszystkich budynków,
  - b) na działce nr 264 i działce wydzielonej z działki nr 265 - możliwość budowy budynku mieszkalnego w pierzei ul. Wałeckiej i bliźniaczego budynku gospodarczego; dla realizowanych budynków ustala się:
    - budynki mieszkalne o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych  $35^{\circ} \div 40^{\circ}$  oraz obowiązkiem zastosowania, na obydwu działkach, jednakowej wysokości kalenicy, okapu i posadowienia parteru - w odniesieniu do poziomu terenu,
    - budynki gospodarcze o wysokości I kondygnacji, z dachem stromym dwuspadowym o nachyleniu połaci nie mniejszym niż  $20^{\circ}$  oraz powierzchni nieprzekraczającej  $60 \text{ m}^2$ , zlokalizowane przy granicy - w jednej linii zabudowy;
  - c) na działce nr 263, z wymaganą służebnością drogową z działki nr 231 oraz na działce utworzonej z nieruchomości gruntowej nr 266 i cz. działki nr 265 ustala się zabudowę, na każdej działce, jednym budynkiem mieszkalnym, o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, z dachem o nachyleniu połaci nie mniejszym niż  $20^{\circ}$ ; pomieszczenia gospodarcze muszą stanowić integralną część kubatury budynku mieszkalnego;
- 4) teren MN4 – przeznaczony do zabudowy na czterech działkach budowlanych, w tym jedna zabudowana:

- a) dla działki nr 218 dopuszcza się rozbudowę budynku mieszkalnego w planie, z zakazem zmiany nachylenia dachu w budynku istniejącym;
- b) dla działki nr 217/1, ustala się podział na dwie działki, dla których ustala się:
  - zabudowę jednym budynkiem mieszkalnym o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z dachem stromym symetrycznym, o nachyleniu połaci dachowych  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ , z dopuszczalną wysokością do 0,8 m dla ścianek kolankowych sytuowanych w poddaszu,
  - zabudowę jednym budynkiem gospodarczym, sytuowanym przy granicy (zabudowa bliźniacza), o powierzchni nieprzekraczającej 60,0 m<sup>2</sup>,
  - lokalizację zabudowy w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, z dopuszczeniem zmiany linii zabudowy dla budynku mieszkalnego kształtującego pierzeję ul. Brukowej, o ile wynikać to będzie z ustalonej strefy ograniczonego użytkowania od linii 110 kV, zgodnie z przepisami o środowisku,
- c) dla działki nr 216/2 zabudowa nieprzekraczająca łącznej powierzchni 250,0 m<sup>2</sup>, w tym:
  - jeden budynek mieszkalny o wysokości II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe o nachyleniu połaci dachowych  $30^{\circ} \div 40^{\circ}$ ,
  - jeden budynek gospodarczy nie większy niż 50,0 m<sup>2</sup>, o nachyleniu połaci dachowych zbliżonym do geometrii dachu budynku mieszkalnego;
- 5) teren MN5 – zabudowany; na każdej działce ustala się zakaz budowy drugiego domu mieszkalnego, oraz nadbudowy istniejących budynków; dopuszcza się rozbudowę nieprzekraczającą 30% powierzchni zabudowy budynku istniejącego; powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych nie może przekraczać 60,0 m<sup>2</sup>;
- 6) teren MN6 – zabudowany; dopuszcza się rozbudowę nieprzekraczającą 20% powierzchni zabudowy budynków istniejących;
- 7) teren MN7 – przeznaczony do zagospodarowania i zabudowy; na każdej działce może być zrealizowany jeden wolno stojący budynek mieszkalny oraz wolno stojący budynek gospodarczy, z zakazem budowy przy granicy; dla realizowanych budynków ustala się:
  - a) budynki mieszkalne o wysokości II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż  $30^{\circ}$ , z zakazem stosowania ścianek kolankowych wyższych niż 1,0 m,
  - b) budynki gospodarcze o wysokości I kondygnacji, z dachem stromym dwuspadowym o nachyleniu połaci nie mniejszym niż  $20^{\circ}$  oraz powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 60,0 m<sup>2</sup>;
- 8) teren MN8 – zabudowany, z zakazem rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku;
- 9) teren MN9 – przeznaczony do zabudowy na trzech działkach budowlanych; dla realizowanej zabudowy, na każdej działce, ustala się:
  - a) zabudowę jednym budynkiem mieszkalnym o wysokości I lub II kondygnacji nadziemnych (poddasze użytkowe), z dachem wielospadowym o nachyleniu połaci da-

- chowych nie mniejszym niż 33° oraz posadowieniu parteru nie wyższym niż 0,60 m od terenu,
- b) możliwość zabudowy jednym budynkiem gospodarczym wolno stojącym o wysokości I kondygnacji nadziemnej o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20°, powierzchnia zabudowy budynkiem nie może przekraczać 60,0 m<sup>2</sup>,
  - c) zakaz budowy przy granicy działki oraz obowiązek stosowania ustaleń określonych w ust. 2;
- 10) teren MN10 – przeznaczony do zabudowy na sześciu działkach budowlanych, zgodnie z ustaleniami określonymi w pkt 9 oraz zastosowaniem:
- a) obowiązującej linii zabudowy dla trzech budynków mieszkalnych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - b) nieprzekraczalnych linii zabudowy obowiązujących dla lokalizacji budynków mieszkalnych, z wyłączeniem budynków gospodarczych, których lokalizację ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) teren MN11 – przeznaczony do zabudowy na dwóch działkach budowlanych, zgodnie z ustaleniami określonymi w pkt 9, z dopuszczeniem realizacji budynku przy granicy określonego podziału na działki budowlane (budynek bliźniaczy);
- 12) teren MN12 – zabudowany; ustala się:
- a) dla działki nr 206/1 (al. Niepodległości 146), zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do nadbudowy oraz zastosowaniem gabarytów i formy dachu jak w budynku nr 144, z zastrzeżeniem §6 ust. 2,
  - b) dla działki nr 200, zachowanie istniejącej zabudowy oraz możliwość rozbudowy w granicach oznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy; dla budynku mieszkalnego obowiązuje zastosowanie wysokości kalenicy i nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym, z zastrzeżeniem §6 ust. 2;
- 13) teren MN13 – zabudowany, z ustaleniem:
- a) nakazu rozbiórki budynku b. roгатki (al. Niepodległości 142), zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy głównej,
  - b) prawa do rozbudowy budynku mieszkalnego, z zakazem nadbudowy trzeciej kondygnacji; dopuszcza się zmianę formy stropodachu, na dach czterospadowy, z wysuniętymi z lica budynku okapami;
- 14) tereny MN14, obejmujące działki nr ewid. 190 i 202; dla każdej działki ustala się podział na dwie działki budowlane, z prawem do realizacji:
- a) jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej (budowa przy granicy) w wysokości do II kondygnacji nadziemnych, dachu stromym dwuspadowym, symetrycznym oraz jednakowej wysokości kalenicy na obu wydzielonych działkach,
  - b) jednego budynku gospodarczego, z dachem stromym o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 20° i powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 60,0 m<sup>2</sup>; dla budynku gospodarczego na działce graniczącej z terenem MN9 ustala się prawo sytuowania przy granicy działki sąsiedniej;

15) tereny MN15 – z dopuszczeniem zabudowy, na wydzielonych obszarach:

- a) jednym budynkiem mieszkalnym o wysokości I i II kondygnacji nadziemnych (poddasze użytkowe), z dachem stromym dwuspadowym, symetrycznym, o nachyleniu połączenia dachowych dla budynku:
  - jednokondygnacyjnego – nie mniejszym niż  $30^{\circ}$ , z zakazem stosowania w poddaszu ścianek kolankowych,
  - dwukondygnacyjnego – nie mniejszym niż  $35^{\circ}$  oraz poziomie posadowienia parteru nie wyższym niż 0,60 m od poziomu terenu,
- b) jednym budynkiem gospodarczym, z dachem stromym o nachyleniu połączenia dachowych nie mniejszym niż  $20^{\circ}$  i powierzchni zabudowy nieprzekraczającej  $60,0 \text{ m}^2$ ;

16) teren MN16 – przeznaczony do zabudowy na dwóch działkach budowlanych, zgodnie z ustaleniami jak dla terenu MN15 oraz prawem do budowy bliźniaczego budynku gospodarczego przy granicy wyznaczonych działek.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych MN9, MN10 i MN11, o których mowa w ust. 1 pkt 9 ÷ 11, ustala się obowiązek realizacji budynków w podobnej formie architektonicznej (styl zabudowy) wyrażonej poprzez:

- 1) zbliżone gabaryty i geometrię dachu;
- 2) formę otworów okiennych oraz detalu architektonicznego;
- 3) kolorystykę pokrycia dachowego, ścian osłonowych oraz zastosowanych materiałów okładzinowych;
- 4) jednorodnych, o jednakowej wysokości ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną.

3. Na wszystkich terenach, o których mowa w ust. 1, stanowiących nieruchomości obejmującą tylko przeznaczenie mieszkaniowe, ustala się co najmniej 30% powierzchni działki biologicznie czynnej; dla pozostałych nieruchomości nie ustala się wskaźnika, a tereny oznaczone – Z/MN, w przeważającej części, winny stanowić powierzchnię biologicznie czynną.

4. Maksymalny wskaźnik zabudowy wyznaczonych działek zabudowy mieszkaniowej określony jest poprzez oznaczone na rysunku maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej i ograniczenia wynikające z niniejszej uchwały oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Teren, oznaczony na rysunku – Z/MN1, może stanowić integralną część nieruchomości mieszkaniowej, po wydzieleniu działek dla urządzeń infrastruktury technicznej (Ks i Kd).

6. Teren oznaczony Z2, wyłączony z zabudowy, stanowi integralną część nieruchomości – oznaczonej MN15, Z/MN, Z2 (działka nr ewid. 191).



7. Dla terenów MN8, Z/MN, MN15 (działka nr ewid. 205) ustala się podział na dwie działki budowlane wg zasady określonej linią rozgraniczającą tereny MN8 i Z/MN (podział prostopadły do linii rozgraniczającej drogę dojazdową KD-D).

**§8.1.** Dla terenu o przeważającej funkcji zieleni, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN/Z), o której mowa w §5 ust. 1 pkt 1 lit. b, ustala się następujące warunki zabudowy w granicach oznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) dla działki nr 214/2 – na dwóch działkach budowlanych, zgodnie z określonym podziałem - jednym budynkiem mieszkalnym o wysokości I kondygnacji nadziemnej z dachem wielospadowym w formie nawiązującej do zabudowy dz. nr 215/3;
- 2) dla działki nr 213/2 i 213/3 – zachowanie istniejącej zabudowy, z prawem do rozbudowy oraz zakazem nadbudowy; w przypadku rozbudowy budynku na działce 213/3 – obowiązuje forma dachu wielospadowego;
- 3) zakaz budowy przy granicy działki sąsiedniej.

2. Poza oznaczonymi liniami zabudowy na działkach, o których mowa w ust. 1, uszczelnienie gruntu nie może przekraczać 10% powierzchni działki; pozostałe zagospodarowanie działki stanowi przestrzeń biologicznie czynną w ekosystemie wyznaczonych terenów, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 5 lit.b.

**§9.** Dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej (M), o której mowa w §5 ust. 1 pkt 1 lit. c, obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren M1 – zabudowany budynkami jednorodzinnymi i wielorodzinnymi, z zachowaniem istniejącej zabudowy oraz zakazem rozbudowy; dla jednokondygnacyjnego budynku kształtującego pierzeję ul. Waleckiej dopuszcza się rozbiórkę i zabudowę o wysokości dwóch kondygnacji, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci jak w budynku sąsiednim;
- 2) teren M2 – zabudowany budynkami wielorodzinnymi i jednorodzinnymi; zabudowa w pierzei ul. Koszyckiej obiektami o jednorodnej formie architektonicznej, w tym objętych ochroną konserwatorską dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków miasta Piły, zgodnie z oznaczeniem na rysunku oraz budynków nr 11, 13, 23 i 25. Dla wszystkich budynków ustala się zachowanie istniejących gabarytów oraz formy architektonicznej i geometrii dachów.

**§10.** Dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), o których mowa w §5 ust. 1 pkt 1 lit. d, obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren MU1 – zabudowany, z zachowaniem istniejącej zabudowy i prawem do realizacji budynku o wysokości II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe o nachyleniu połaci dachowych zbliżonym do geometrii dachu w budynku nr 12;
- 2) teren MU2 – zabudowany na trzech działkach; ustala się zachowanie zabudowy oraz obowiązującej historycznej linii zabudowy; w zakresie przekształceń obowiązuje:
  - a) dopuszczalna realizacja nowej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu oraz przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczalna nadbudowa budynku nr 152 oraz jednokondygnacyjnych części budynków nr 148 i 150, ze zmianą elewacji, użytkowego poddasza oraz dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci 30° i jednakowej wysokości kalenicy nawiązującej do wysokości budynku nr 154, z zastrzeżeniem §6 ust. 2,
  - c) zachowanie gabarytów oraz historycznej formy szczytu w II kondygnacyjnych częściach budynków nr 148 i 150,
  - d) określona obowiązująca linia zabudowy, przed którą mogą znajdować się tylko okapy oraz zadaszenia partii wejściowej do budynku,
  - e) zakaz lokalizowania miejsc postojowych na przedpolu budynków, w pasie drogowym ulicy głównej.

**§11.1.** Dla terenów istniejącej zabudowy usługowej (U), o których mowa w §5 ust. 1 pkt 1 lit. e, obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren U1 – stanowiący jedną nieruchomość, z prawem do rozgraniczenia dwóch działek budowlanych, z zastosowaniem:
  - a) zakazu zmiany formy budynku nr 152 w pierzei al. Niepodległości oraz zakazu zabudowy naroża al. Niepodległości i ul. Wałęckiej, zgodnie z oznaczoną na rysunku maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - b) nieprzekraczającej wysokości II kondygnacji nadziemnych dla rozbudowy istniejących budynków,
  - c) zachowania istniejących funkcji, z zakazem lokalizacji nowych inwestycji, dla których wymagane jest sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
- 2) teren U2 – zabudowany, z zachowaniem istniejących funkcji obszaru; dopuszcza się rozbudowę obiektu handlowego w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy; rozbudowa budynku mieszkalnego nie może przekraczać 20% istniejącej powierzchni zabudowy; ustala się dojazd od strony ulicy wewnętrznej KDW.

2. Teren oznaczony Z/U stanowi integralne części nieruchomości usługowej – U1 oraz działki nr ewid. 209 (MU2), jako teren wyłączony z zabudowy, stanowiący powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z ustaleniami §5 ust. 1 pkt 5 lit. c, dla którego należy zapewnić ochronę przed zanieczyszczeniem powierzchni oraz spływu wód opadowych do rz. Młynówki.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§12.** Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

- 1) pełne techniczne uzbrojenie terenu, w tym zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz odbiór ścieków komunalnych i opadowych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 2) lokalizację tylko przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w niniejszej uchwale (drogi utwardzone);
- 3) komunalny system odbioru odpadów oraz postępowanie zgodne z planem gospodarki odpadami dla Gminy Piła, z zastosowaniem przepisów szczególnych w tym zakresie;
- 4) wyłączenie z zabudowy stref wzdłuż linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, dla których mogą być ustalone ograniczenia zgodnie z przepisami o środowisku;
- 5) wyłączenie z zabudowy terenów tworzących ekosystem zieleni oraz terenów otwartych związanych z ekosystemem wód śródlądowych (lokalny system hydrograficzny);
- 6) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków, służący ochronie wód podziemnych, ze względu na występujący obszar najwyższej ochrony ONO (okno hydrologiczne).

**§13.1.** Ochroną zabytków, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, obejmuje się:

- 1) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) budynek b. Szkoły Powszechnej – al. Niepodległości 154,
  - b) budynki mieszkalne – ul. Koszycka nr 1, 3, 5, 7, 9, 15, 17;
- 2) budynki mieszkalne – ul. Koszycka 11, 13, 23, 25.

2. Budynki, o których mowa w ust. 1, objęte są ochroną na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do których mają zastosowanie przepisy o zabytkach oraz przepisy Prawa budowlanego.

**§14.** Dla ochrony dziedzictwa archeologicznego, na terenach oznaczonych na rysunku – MN9 ÷ 11 oraz MN14, 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.

## Rozdział 4

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

**§15.** Układ komunikacyjny, na obszarze objętym planem, obejmuje:

- 1) drogi publiczne, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 2;
- 2) drogi wewnętrzne, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 3;

3) inne tereny komunikacyjne, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 4.

**§16.1.** Do dróg publicznych zalicza się istniejące i projektowane ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku – KD-D, obejmujące:

- 1) ul. Brukową, z częściową korektą linii rozgraniczających, w tym skrzyżowania z ul. Wałęcką;
- 2) ul. Suchą, z poszerzeniem pasa drogowego;
- 3) projektowaną ulicę, stanowiącą przedłużenie ul. Suchej do ul. Koszyckiej, zapewniającą poprawę układu obsługującego dróg publicznych oraz obsługę wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej.

2. Dla realizacji dróg dojazdowych mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

3. Drogi, o których mowa w ust. 1, mogą być realizowane bez wyodrębnienia chodnika.

**§17.1.** Tereny dróg wewnętrznych (KDW) obejmują sięgacz komunikacyjny od ulicy Suchej, jako drogę pieszo-jezdną z placem manewrowym, bez wyodrębniania chodnika; dopuszcza się umocnienia przedpola działek budowlanych obejmujących przestrzeń pieszą, wjazdu na posesję oraz miejsca postojowe jako inwestycje, które mogą być realizowane na zasadach partnerstwa prywatno-publicznego.

2. Drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 1, kwalifikuje się jako miejskie drogi wewnętrzne, o ile nie zostaną zaliczone do dróg gminnych, zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

**§18.1.** Pozostałe tereny komunikacyjne obejmują:

- 1) ciąg pieszy (Kx), służący równocześnie realizacji przyłączy do dwóch wyznaczonych działek budowlanych na terenie MN10;
- 2) ciąg pieszo-jezdny (Kx1.1), służący w szczególności realizacji uzbrojenia technicznego dla obsługi wyznaczonych terenów mieszkaniowych i powiązania z sieciami istniejącymi w al. Niepodległości;
- 3) ciąg pieszo-jezdny (Kx1.2), służący dla realizacji przyłączy oraz dostępu komunikacyjnego do terenu usługowego U2;
- 4) droga polna (Kx1.3), służąca obsłudze rz. Młynówki oraz terenów rolnych;
- 5) ciąg pieszo-jezdny (Kx1.4) w liniach rozgraniczających ul. Suchą, służący obsłudze komunikacyjnej istniejącego budynku na terenie MN8;
- 6) droga wewnętrzna (Kx1.5), stanowiąca dojazd do terenu MN/Z.

2. Dla ciągów pieszo-jezdnych Kx1.1 i Kx1.2 dopuszcza się zjazdy bez ograniczeń z al. Niepodległości tylko do czasu zrealizowania ulicy dojazdowej od ul. Koszyckiej.

**§19.1.** Obszar objęty planem wymaga budowy uzbrojenia technicznego w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę – w powiązaniu z istniejącym układem sieci wodociągowych;
- 2) zasilania w energię elektryczną – w powiązaniu z istniejącym systemem energetycznym;
- 3) zaopatrzenia w energię ciepłą – z lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem w szczególności drewna, oleju opałowego lub gazu;
- 4) zasilania w gaz – w powiązaniu z systemem sieci gazowniczych osiedla Koszyce;
- 5) obsługi telekomunikacyjnej – w powiązaniu z istniejącymi sieciami kanalizacji kablowej na osiedlu Koszyce;
- 6) odprowadzenia ścieków komunalnych – poprzez system grawitacyjno-pompowy do sieci kanalizacyjnej w al. Niepodległości;
- 7) odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych – poprzez sieci i urządzenia do oczyszczania, ze zrzutem do rowu w rejonie ul. Okrężnej (część ul. Brukowej) i do rzeki Młynówki poprzez retencję powierzchniową.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez przepompownię oznaczoną Ks, obejmuje zlewnię projektowanej zabudowy przy drodze dojazdowej; odbiór ścieków z ul. Brukowej i Suchej nastąpi do przepompowni przy ul. Okrężnej (obszar poza planem).

3. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, ze względu na ochronę wód podziemnych; do czasu zbiorowego odbioru ścieków bytowych dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem ich likwidacji, gdy nastąpią warunki dla wykonania przyłączy do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

4. Odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych, ze zrzutem do rz. Młynówki, nastąpi poprzez następujące obiekty:

- a) Kd1 – dla odbioru ścieków z ul. Suchej i części ul. Brukowej,
- b) Kd2 – dla odbioru ścieków z części drogi wewnętrznej.

5. O ile na terenach nieruchomości zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej, w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, występują zanieczyszczenia powierzchni utwardzonych – wymagane jest zastosowanie lokalnych urządzeń oczyszczających.

6. Dla projektowanej ulicy dojazdowej, stanowiącej przedłużenie ul. Suchej oraz części drogi wewnętrznej, odbiór wód opadowych nastąpi do gruntu, z wykorzystaniem retencji powierzchniowej.

7. Zadania własne Gminy w zakresie infrastruktury technicznej oraz sposób ich realizacji określa załącznik nr 3 do uchwały.

8. Na obszarze objętym planem funkcjonuje system przesyłowy elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia WN 110 kV, łączącej GPZ – Północ z GPZ – Centrum.

## Rozdział 5

### **Przepisy końcowe**

**§20.** 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

**§22.** Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym traci moc uchwała Nr LIII/536/02 Rady Miejskiej w Pile z dnia 25 czerwca 2002 r. w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły przy al. Niepodległości 154 na obszarze działki nr 210/2 i 210/3.

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Piły  
/-/ Paweł Jarczak