

**UCHWAŁA NR XIX/208 /08**  
**RADY MIASTA PIŁY**  
**z dnia 29 stycznia 2008r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**miasta Piły w rejonie ulic Równej i Koszykowej**

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:**

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

2. Granicami planu jest obszar ograniczony al. Niepodległości oraz ulicami: Równą, Promienną, Koszykową i drogą wewnętrzną, łączącą ulice Koszykową i Tartaczną.

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 ulic Równej i Koszykowej z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

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

- 1) obszary przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) zabytki i dobra kultury współczesnej.

**§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 gruntów;
- 5) obowiązujące usytuowanie zabudowy kształtującej miejsca ważne dla kompozycji przestrzennej obszaru;
- 6) zakaz lokalizowania przed obowiązującą lub maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wszystkich elementów związanych z budynkiem, w tym schodów i pochylni;
- 7) zakaz zjazdu w linii rozgraniczającej drogi publiczne.

2. Przez obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, należy rozumieć linię elewacji budynku, która może być ukształtowana poprzez części bryły, lecz w wysokości nie niższej niż linia okapu w całym budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą układ komunikacyjny a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze, ryzality, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku itp. elementy, o ile w oznaczeniu graficznym nie określono zakazu, o którym mowa w ust. 1 pkt 6.

3. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, a w odniesieniu do linii usytuowanych równolegle do linii rozgraniczających drogi publiczne, pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy i pasem drogowym ulicy obowiązuje zakaz sytuowania schodów i pochylni, o ile na rysunku określono graficznie zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 6.

4. Obowiązujące usytuowanie zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 5, dotyczy:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej – szerokości elewacji wzdłuż obowiązującej linii zabudowy;
- 2) na terenach zabudowy usługowej – naroża budynku, wysuniętej partii wejściowej lub elementu architektonicznego wyróżniającego formę budynku.

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

- 1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) tereny istniejącej i przewidzianej do zagospodarowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;

- 3) tereny istniejącej i przewidzianej do zagospodarowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi usługami, oznaczenie na rysunku – MWu;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 6) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 7) tereny miejskich dróg wewnętrznych, obejmujące:
  - a) drogę wewnętrzną pieszo-jezdną, oznaczenie na rysunku – KDW;
  - b) przejścia i place piesze, oznaczenie na rysunku – Kx;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – Kw;
- 9) teren istniejącej elektroenergetycznej stacji transformatorowej, oznaczenie na rysunku –E.

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

**§6.1.** Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tereny, dla których przeznaczono, w niniejszej uchwale, inne niż dotychczasowe użytkowanie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Tereny przeznaczone pod zabudowę, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 1 ÷ 4, są terenami, dla których zgodnie z przepisami o środowisku, ustalono dopuszczalne poziomy hałasu odnoszące się do:

- 1) terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczenie na rysunku MN;
- 2) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku MW;
- 3) terenów mieszkaniowo-usługowych, oznaczenie na rysunku MWu i U.

**§7.** Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), o której mowa w §5 ust. 1 pkt 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren MN1 – z podziałem na trzy działki budowlane oraz dopuszczalną zabudową, na każdej działce, dwoma budynkami, z uwzględnieniem:
  - a) budynku mieszkalnego wolno stojącego o wysokości II kondygnacji nadziemnych, z poziomem posadowienia parteru nie wyższym niż 1,0 m od poziomu terenu;
  - b) budynku gospodarczego wolno stojącego o wysokości I kondygnacji, z zakazem sytuowania przy granicy działki,
  - c) dopuszczalnego kształtowania formy budynków ze stropodachem płaskim lub dachów stromych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35°,
  - d) nieprzekraczalnej wysokości dla budynków gospodarczych:
    - ze stropodachem płaskim – 3,50 m od poziomu terenu,

- z dachem stromym, o nachyleniu zbliżonym do nachylenia połaci dachowych w budynku mieszkalnym – 5,0 m od poziomu terenu,
  - e) nieprzekraczalnej powierzchni zabudowy – 25% powierzchni działki oraz wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 35% powierzchni działki;
- 2) teren MN2 – zabudowany na czterech działkach, z zachowaniem istniejącej zabudowy każdej działki – dwoma budynkami oraz dopuszczeniem następujących przekształceń zabudowy:
- a) dla działki nr ewid. 133 – zakaz nadbudowy istniejących budynków, dachy strome dwuspadowe, dopuszczalna rozbudowa istniejących budynków – nieprzekraczająca 20% powierzchni istniejącej,
  - b) dla działek nr ewid. 134 i 135 – zakaz nadbudowy istniejących budynków, z wyłączeniem zmiany formy stropodachu płaskiego w budynkach mieszkalnych, związanej z ociepleniem budynku – na formę dachu czterospadowego o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych nie większym niż 15° oraz wysuniętych z lica budynków – okapach i dopuszczalną rozbudową istniejących budynków nieprzekraczającą 20% powierzchni istniejącej,
  - c) dla działki nr ewid. 136 – w przypadku zachowania istniejącego budynku mieszkalnego obowiązuje: zakaz nadbudowy oraz zmiany nachylenia połaci dachowych, z dopuszczeniem rozbudowy budynku w poziomie, nieprzekraczającej wysokości budynku istniejącego i w formie architektonicznej nawiązującej do formy tego budynku, – w przypadku rozbiórki istniejącego budynku mieszkalnego dopuszcza się: zabudowę do II kondygnacji w części budynku kształtującej zabudowę w linii istniejących budynków na działkach nr ewid. 134 i 135, z zastosowaniem istniejącej w tych budynkach wysokości od poziomu terenu oraz niższej zabudowy kształtującej naroże i pierzeję ulicy KD-D1,
  - d) dla wszystkich działek obowiązuje zachowanie co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej.

**§8.1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), o której mowa w §5 ust. 1 pkt 2, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren MW1– zabudowany, dla którego obowiązuje:
  - a) zakaz nowej zabudowy,
  - b) dopuszczalne przekształcenia formy budynku lub jego rozbudowa nieprzekraczająca 10% istniejącej powierzchni zabudowy;
- 2) teren MW2 – przewidziany do zagospodarowania, z wyodrębnieniem:
  - a) terenu zabudowy kształtującej pierzeje ulic Targowej i Młynarskiej, z zabudową w pasie drogowym ulicy Młynarskiej, oznaczenie na rysunku – MW2.1,

- b) terenu zabudowy kształtującej pierzeje ulic Targowej i Równej, oznaczenie na rysunku – MW2.2,
- c) terenu niezabudowanego, zapewniającego miejsca postojowe, tereny zieleni i urządzenia związane z zagospodarowaniem terenów MW2.1, MW2.2 oraz terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MWu3), oznaczenie na rysunku – MW2.3.

2. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o której mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują:

- 1) wysokość budynków kształtujących pierzeje ulic do IV kondygnacji, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a i pkt 4,
- 2) forma dachu nawiązująca do istniejącej zabudowy na terenie MWu1;
- 3) wyróżnienie zabudowy w pasie drogowym ul. Młynarskiej poprzez zastosowanie:
  - a) wysokości III kondygnacji lub V kondygnacji,
  - b) detalu architektonicznego wyróżniającego formę budynku,
  - c) przejazdu o szerokości jezdni 5,0 m, zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg publicznych,
  - d) wyodrębnionych przejść pieszych o szerokości co najmniej 1,5 m i wysokości niższej niż przejazd; zawężenie przejść pieszych może dotyczyć tylko lokalizacji filarów (zawężenie punktowe),
- 4) wysokość III kondygnacji nadziemnych dla budynków realizowanych we wnętrzu kwartału;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej budynków do bilansowanej powierzchni terenu) nie większy niż 1,1;
- 6) zapewnienie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 7) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż określony w przepisach Prawa budowlanego.

3. Dla określenia wskaźnika, o którym mowa w ust. 2 pkt 5, należy zaliczyć tereny MW2.1, MW2.2, MW2.3 i teren MWu3, o którym mowa w §9 pkt 3.

4. W budynkach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację usług w pierzei ul. Targowej, narożu ul. Targowej i Równej oraz w pierzei ul. Młynarskiej na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej MWu3, jako kontynuację ciągu usługowego Pasażu Koszyckiego.

**§9.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi usługami (MWu), o której mowa w §5 ust. 1 pkt 3, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren MWu1 – istniejąca zabudowa kształtująca pierzeje ulic Targowej i Młynarskiej, z zachowaniem stanu zabudowy i zagospodarowania; zmiany formy budynku mogą dotyczyć tylko elementów dachu, partii wejściowej i elewacji;
- 2) teren MWu2 – obejmujący realizowany budynek w pierzei ul. Promiennej oraz przewidziany do realizacji budynek kształtujący pierzeję ul. Promiennej i Pasażu Koszyckiego (plac – Kx1), z zastosowaniem:
  - a) wysokości III – IV kondygnacji nadziemnych,
  - b) obowiązkowej lokalizacji usług w parterze budynku tylko w pierzei Pasażu Koszyckiego,
  - c) bilansu miejsc postojowych z uwzględnieniem lokalizacji w pasie drogowym ul. Młynarskiej – KD-D1, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 3) teren MWu3 – z zabudową kształtującą pierzeje ul. Młynarskiej, Pasażu Koszyckiego, ulic Promiennej i Równej, z zastosowaniem:
  - a) w pierzei Pasażu Koszyckiego i ul. Promiennej – wysokości IV kondygnacji nadziemnych oraz formy budynku i geometrii dachu jak w budynku kształtującym pierzeję Pasażu Koszyckiego na terenie MWu2,
  - b) w pierzei ul. Młynarskiej i ul. Równej – wysokości III-IV kondygnacji nadziemnych, z zastosowaniem ustaleń §8 ust. 2 pkt 4,
  - c) obowiązkowej lokalizacji usług w parterze budynku tylko w pierzei Pasażu Koszyckiego,
  - d) w pierzei ul. Promiennej – zabudowy na całej długości pierzei ograniczonej oznaczeniem, o którym mowa w §4 ust. 4 pkt 1, z uwzględnieniem:
    - wyróżnionego podziału pionowego elewacji w osi symetrii budynku w celu uzyskania efektu wizualnego dwóch budynków (zabudowa bliźniacza),
    - zakazu wyróżniania wysokości naroży Pasażu Koszyckiego i ul. Promiennej oraz ul. Promiennej i Równej,
  - e) ustaleń odnoszących się do zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o których mowa w §8 ust. 2 pkt 5 ÷ 7 i ust. 3.

**§10.1.** Dla terenów zabudowy usługowej (U), o której mowa w §5 ust. 1 pkt 4, ustala się przeznaczenie na cele zabudowy usługowej (program użytkowy całego budynku), z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo-usługowej z obowiązkową lokalizacją usług w parterze, a ponadto dla wyznaczonych terenów obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dla terenów U1 i U2 – wysokość zabudowy III-IV kondygnacji nadziemnych;
- 2) dla terenów U3 i U4 – wysokość zabudowy II-III kondygnacji nadziemnych;
- 3) poziom posadowienia parterów nie wyższy niż 0,3 m od poziomu terenu;
- 4) ilość miejsc postojowych nie mniejsza niż:
  - a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

- b) 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 5) powierzchnia zabudowana nie większa niż 80% terenów ograniczonych maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz nie mniejsza niż 20% powierzchni działki zagospodarowana jako powierzchnia biologicznie czynna.

2. Obsługę komunikacyjną terenów usługowych, o których mowa w ust.1 zapewnia droga dojazdowa KD-D (ul. Targowa) oraz droga wewnętrzna – Kw, z zastrzeżeniem §14 ust. 2. Ustala się zakaz zjazdu z al. Niepodległości, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku.

**§11.1.** Teren zieleni urządzonej (ZP) stanowi, w części, obszar bezodpływowy, z możliwością zagospodarowania akwenu wodnego (ws).

2. Wyznaczony teren spełnia funkcję ekologiczną, zgodną ze stanem istniejącego obszaru przyrodniczego oraz urządzonej zieleni izolacyjnej, bez prawa zabudowy budynkami.

**§12.1.** Tereny dróg publicznych, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 6, obejmują wyznaczone drogi publiczne w klasie technicznej ulic dojazdowych: ul. Targową, Młynarską i Koszykową, oznaczenie na rysunku – KD-D.

2. Dla ulic wymienionych w ust. 1 obowiązują warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz zakaz lokalizowania miejsc postojowych.

3. W pasie drogowym ulicy Młynarskiej (nowy przebieg łączący ul. Młynarską i ul. Koszykową), oznaczonym na rysunku – KD-D1 dopuszcza się obustronną lokalizację miejsc postojowych, z uwzględnieniem wymaganych wjazdów na tereny mieszkaniowe MN1 i MWu2.

- §13.** Tereny miejskich dróg wewnętrznych, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 7, obejmują:
- 1) drogę pieszo-jezdną, łączącą ul. Tartaczną i ul. Targową, oznaczenie na rysunku – KDW;
  - 2) plac pieszy, kształtujący wnętrze usługowe (Pasaż Koszycki), oznaczenie na rysunku – Kx1;
  - 3) wyłączony zjazd z ul. Tartacznej na al. Niepodległości (przejście piesze), oznaczenie na rysunku – Kx2;
  - 4) przejście piesze łączące ul. Targową z al. Niepodległości, oznaczenie na rysunku – Kx-3.

**§14.1.** Wyznacza się drogę wewnętrzną (Kw), jako zamknięcie sięgacza ul. Targowej, służącą obsłudze komunikacyjnej terenu U4 i zapewniającą dostępność pieszą do budynków na terenie MWu1.

2. W pasie drogi wewnętrznej mogą być zlokalizowane miejsca postojowe.

**§15.1.** 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 publiczne o nawierzchni utwardzonej);
- 3) komunalny system odbioru odpadów oraz postępowanie zgodne z planem gospodarki odpadami dla Gminy Piła.

**§16.1.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu:

- 1) zaopatrzenie w wodę – w powiązaniu z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowych;
- 2) zasilanie w energię elektryczną – w powiązaniu z istniejącym systemem energetycznym;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą – z lokalnych źródeł ciepła, spełniających wymagania ochrony środowiska, lub zasilanie z miejskich sieci ciepłych;
- 4) zasilanie w gaz – w powiązaniu z systemem sieci gazowniczych osiedla Koszyce;
- 5) obsługę łączności – poprzez wykorzystanie istniejących systemów;
- 6) odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskich sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – poprzez istniejące i projektowane sieci kanalizacji deszczowej, z wykorzystaniem urządzeń podczyszczających przy ul. Nad Łąkami i zrzutem do rz. Gwdy.

2. Na obszarze objętym planem zachowuje się istniejące i projektowane przebiegi dróg publicznych, stanowiących przestrzeń dla realizacji uzbrojenia technicznego, które będzie realizowane zgodnie z wieloletnim planem rozwoju infrastruktury technicznej dla osiedla Koszyce, w związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania.

**§17.** 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.

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

**§19.** Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze objętym niniejszą uchwałą, tracą moc ustalenia:



- 1) uchwały Nr LIII/550/98 Rady Miejskiej w Pile z dnia 4 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego układu komunikacyjnego miasta Piły;
- 2) uchwały Nr XLV/443/01 Rady Miejskiej w Pile z dnia 27 listopada 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Piła-Koszyce.

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Piły  
/-/ Paweł Jarczak