

## **UCHWAŁA NR LII/631/10**

### **RADY MIASTA PIŁY**

**z dnia 28 września 2010 r.**

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Śniadeckich i al. Powstańców Wlkp.**

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, Dz. U. z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, Dz. U. z 2009r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, Dz. U. z 2010r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 106 poz. 675), art. 20 ust.1 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, 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 2008r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, Dz. U. z 2010r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043),

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

##### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Śniadeckich i al. Powstańców Wlkp., zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są: tereny Lasów Państwowych od strony obwodnicy (odcinek drogi krajowej nr 10, 11), linie rozgraniczające pas drogowy al. Powstańców Wlkp., teren bazy wojskowej i kotłowni od strony południowo-zachodniej oraz tereny zadrzewione wzdłuż rzeki Gwdy, oznaczone graficznie na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu:

a) na mapie w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,

b) na mapie w skali 1:5000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;

2) stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Śniadeckich i al. Powstańców Wlkp. z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Śniadeckich i al. Powstańców Wlkp., inwestycji

z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Śniadeckich i al. Powstańców Wlkp., stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

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

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

2. Na obszarze objętym planem występuje obszar ochrony wód podziemnych.

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

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

**§3.1.** Obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów;
- 3) zasady podziału na działki budowlane;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy – dla budynków mieszkalnych;
- 6) wymagany kierunek kalenicy dachu;
- 7) kierunek obsługi komunikacyjnej terenów;
- 8) istniejący drzewostan do zachowania – teren z zakazem sytuowania budynków;
- 9) zieleń szpalerowa – wysoka;
- 10) elewacja frontowa (wejściowa);
- 11) miejsce ważne dla kompozycji bryły budynku;
- 12) pasy terenów z obowiązkiem zapewnienia służebności dla budowli infrastruktury technicznej.

2. Przez maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 4, należy rozumieć linię ograniczającą sytuowanie wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

3. Przez obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 5, należy rozumieć linię ukształtowaną poprzez frontową – wejściową elewację budynku, obejmującą nie mniej niż 50% szerokości elewacji. W przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą komunikację a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze, ryzality, schody oraz zadane lub obudowane partie wejściowe do budynku itp., wysunięte poza tę linię nie więcej niż 1,5 m.

4. Przez wymagany kierunek kalenicy, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, należy rozumieć kształtowanie w budynku połączeń dachowej i kalenicy w stosunku do obowiązującej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku.

5. Określone graficznie zasady podziału na działki budowlane odnoszą się do geometrii podziału oraz ilości wyznaczonych działek budowlanych.

**§4.1.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) teren sportu i rekreacji, oznaczenie na rysunku – US;
- 3) teren zabudowy usługowej – usług turystyki, oznaczenie na rysunku – UT;
- 4) tereny komunikacji obejmujące:
  - a) drogi publiczne:
    - droga lokalna, oznaczenie na rysunku – KD-L,
    - drogi dojazdowe, oznaczenie na rysunku – KD-D,
  - b) pozostałe tereny komunikacyjne:
    - tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW,
    - tereny przejść pieszych, oznaczenie na rysunku – KDWx,
    - tereny dróg pieszo-rowerowych, oznaczenie na rysunku – KDWx1;
- 5) tereny infrastruktury technicznej – urządzenia, budynki i budowle:
  - a) kanalizacji ścieków komunalnych – przepompownia – oznaczenie na rysunku – Ks,
  - b) elektroenergetyki – stacja transformatorowa – oznaczenie na rysunku – E,
  - c) teren pasa infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku – Ki;
- 6) tereny zieleni wyłączone z zabudowy, obejmujące:
  - a) tereny zieleni naturalnej, oznaczenie na rysunku – Z,
  - b) tereny zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP,
  - c) teren lasów, oznaczenie na rysunku – ZL1,
  - d) teren do zalesienia, oznaczenie na rysunku – ZL2.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, oznaczono dodatkowym symbolem cyfrowym, a wyznaczone działki budowlane – cyfrą, stanowiącą numer działki w każdym z wyznaczonych terenów.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), są terenami przeznaczonymi pod zabudowę, podlegającymi ochronie akustycznej, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, odnoszące się odpowiednio do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Na obszarze objętym planem, z wyłączeniem terenu pasa infrastruktury technicznej Ki, nie lokalizuje się obiektów o wysokości równej i przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu i ustala się zakaz lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§5.1. Dla określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, na obszarze terenów ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznacza się jednostki struktury przestrzennej, oznaczone symbolami A, B i C, D, E.

2. Obsługa komunikacyjna wyznaczonych terenów należących do jednostki A i B następuje bezpośrednio z publicznych dróg dojazdowych, a pozostałych terenów objętych jednostkami C, D, E – poprzez drogi wewnętrzne, powiązane z drogami publicznymi.

#### JEDNOSTKA A

§6. Jednostka strukturalna oznaczona symbolem A obejmuje jeden teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dostępem od strony drogi gminnej, z placem zieleni parkowej i miejscami postojowymi.

§7. Dla wyznaczonego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) podział terenu, wg zasad podziału oznaczonych na rysunku – na cztery działki budowlane;
- 2) możliwość realizacji, na każdej działce budowlanej, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z garażem lub bez i jednego budynku gospodarczo-garażowego oraz obiektów małej architektury;
- 3) na każdej działce budowlanej powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego, o którym mowa w pkt 2, ograniczona liniami zabudowy – nie mniejsza niż 120,0 m<sup>2</sup> i nie większa niż 450,0 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego, o którym mowa w pkt 2, ograniczona liniami zabudowy – nie większa niż 60,0 m<sup>2</sup>;
- 5) zakaz sytuowania budynków poza terenem ograniczonym liniami zabudowy;

- 6) obowiązkowe zachowanie istniejącego drzewostanu – co najmniej w pasie terenu oznaczonego na rysunku, z zakazem sytuowania budynków;
- 7) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 8,5 m do 9,0 m, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 8) wysokość budynku gospodarczo-garażowego – do 7,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 9) dach budynku mieszkalnego jednorodzinnego – stromy, nie mniej niż czterospadowy o równym nachyleniu połaci dachowych, minimalnej długości głównej kalenicy dachu – 2,0 m i nachyleniu połaci dachowych od 35° do 40°; maksymalna wysokość ścianek kolankowych na poziomie poddasza – 0,6 m;
- 10) wymagany kierunek sytuowania głównej kalenicy dachu, oznaczony na rysunku, dotyczy dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego i dachu budynku gospodarczo-garażowego;
- 11) nachylenie połaci dachowych budynku gospodarczo-garażowego nie mniejsze niż 20°;
- 12) pokrycie dachów budynku mieszkalnego i gospodarczo-garażowego dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej czerwonej cegły;
- 13) poziom rzędnej podłogi parteru budynku:
  - a) mieszkalnego nie wyższy niż 0,6 m i nie niższy niż 0,4 m, od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
  - b) gospodarczo-garażowego nie wyższy niż 0,3 m, od poziomu terenu przed wjazdem lub wejściem do budynku;
- 14) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – obejmująca wyznaczony pas istniejącego drzewostanu do zachowania i nie mniej niż 25% pozostałej części działki budowlanej;
- 15) obowiązkowe sytuowanie elewacji frontowej (wejściowej) budynku mieszkalnego jednorodzinnego od strony drogi, wg rysunku;
- 16) obowiązkowe zapewnienie miejsc postojowych, wg ustaleń §22 ust. 2 pkt 1.

## **JEDNOSTKA B**

**§8.** Jednostka strukturalna oznaczona symbolem B obejmuje jeden teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinniej z dostępem od strony publicznej drogi miejskiej stanowiącej przedłużenie ul. Śniadeckich, z wyodrębnionym placem zieleni parkowej i miejscami postojowymi.

**§9.** Dla wyznaczonego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinniej – MN, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) podział terenu, wg zasad podziału oznaczonych na rysunku – na pięć działek budowlanych;
- 2) możliwość realizacji, na każdej działce budowlanej, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z garażem lub bez i jednego budynku gospodarczo-garażowego oraz obiektów małej architektury;

- 3) na każdej działce budowlanej powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego, o którym mowa w pkt 2, ograniczona liniami zabudowy – nie mniejsza niż 120,0 m<sup>2</sup> i nie większa niż 450,0 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego, o którym mowa w pkt 2, ograniczona liniami zabudowy – nie większa niż 60,0 m<sup>2</sup>;
- 5) zakaz sytuowania budynków poza terenem ograniczonym liniami zabudowy;
- 6) obowiązkowe zachowanie istniejącego drzewostanu – co najmniej w pasie terenu oznaczonego na rysunku, z zakazem sytuowania budynków; dla działki nr 2 ustalony wjazd na działkę poprzez teren zadrzewiony – zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 7) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 8,5 m do 9,0 m, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 8) wysokość budynku gospodarczo-garażowego – do 7,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 9) dach budynku mieszkalnego jednorodzinnego – stromy, nie mniej niż czterospadowy o równym nachyleniu połaci dachowych, minimalnej długości przeważającej kalenicy dachu – 2,0 m i nachyleniu połaci dachowych od 35° do 40°; maksymalna wysokość ścianek kolankowych na poziomie poddasza – 0,6 m;
- 10) wymagany kierunek sytuowania głównej kalenicy dachu, oznaczony na rysunku, dotyczy dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego i dachu budynku gospodarczo-garażowego;
- 11) nachylenie połaci dachowych budynku gospodarczo-garażowego nie mniejsze niż 20°;
- 12) pokrycie dachów budynku mieszkalnego i gospodarczo-garażowego dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej czerwonej cegły;
- 13) poziom rzędnej podłogi parteru budynku:
  - a) mieszkalnego nie wyższy niż 0,6 m i nie niższy niż 0,4 m, od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
  - b) gospodarczo-garażowego nie wyższy niż 0,3 m, od poziomu terenu przed wjazdem lub wejściem do budynku;
- 14) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – obejmująca wyznaczony pas istniejącego drzewostanu do zachowania i nie mniej niż 25% pozostałej części działki budowlanej;
- 15) obowiązkowe sytuowanie elewacji frontowej (wejściowej) budynku mieszkalnego jednorodzinnego od strony drogi, wg rysunku;
- 16) obowiązkowe zapewnienie miejsc postojowych, wg ustaleń §22 ust. 2 pkt 1.

### **JEDNOSTKA C**

**§10.** Jednostka strukturalna oznaczona symbolem C stanowi zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczony wzdłuż drogi wewnętrznej, łączącej się z miejską drogą publiczną stanowiącą przedłużenie ul. Śniadeckich oraz drogą pieszo-rowerową od al. Powstańców Wlkp. Integralną część jednostki stanowią tereny komunikacji wewnętrznej, o których mowa w §11 ust. 2.

**§11.1.** Dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1 i MN2, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) podział terenu, wg zasad podziału oznaczonych na rysunku:
  - a) MN1 – na dziewięć działek budowlanych,
  - b) MN2 – na trzy działki budowlane;
- 2) możliwość realizacji, na każdej działce budowlanej, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z garażem lub bez i jednego budynku gospodarczo-garażowego oraz obiektów małej architektury;
- 3) na każdej działce budowlanej powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego, o którym mowa w pkt 2, ograniczona liniami zabudowy – nie mniejsza niż 120,0 m<sup>2</sup> i nie większa niż 450,0 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego, o którym mowa w pkt 2, ograniczona liniami zabudowy – nie większa niż 60,0 m<sup>2</sup>;
- 5) zakaz sytuowania budynków poza terenem ograniczonym liniami zabudowy;
- 6) obowiązkowe zachowanie istniejącego drzewostanu – w pasie terenu oznaczonego na rysunku, z zakazem sytuowania budynków; dla działki nr 1 na terenie MN1 i nr 2 na terenie MN2 ustalony wjazd na działkę poprzez teren zadrzewiony – zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 7) obsługa w zakresie sieci infrastruktury technicznej działki nr 2, na terenie MN2 – od strony drogi wewnętrznej KDW2, poprzez pas infrastruktury technicznej wyznaczony na działce nr 3, wg rysunku, z wymaganą służebnością dostępu eksploatacyjnego;
- 8) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 8,5 m do 9,0 m, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 9) wysokość budynku gospodarczo-garażowego – do 7,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 10) dach budynku mieszkalnego jednorodzinnego – stromy, nie mniej niż czterospadowy o równym nachyleniu połaci dachowych, minimalnej długości przeważającej kalenicy dachu – 2,0 m i nachyleniu połaci dachowych od 35° do 40°; maksymalna wysokość ścianek kolankowych na poziomie poddasza – 0,6 m;
- 11) wymagany kierunek sytuowania głównej kalenicy dachu, oznaczony na rysunku, dotyczy dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego i dachu budynku gospodarczo-garażowego;
- 12) nachylenie połaci dachowych budynku gospodarczo-garażowego nie mniejsze niż 20°;
- 13) pokrycie dachów budynku mieszkalnego i gospodarczo-garażowego dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej czerwonej cegły;
- 14) poziom rzędnej podłogi parteru budynku:
  - a) mieszkalnego – nie wyższy niż 0,6 m i nie niższy niż 0,4 m, od poziomu terenu przed wejściem głównym do budynku,
  - b) gospodarczo-garażowego – nie wyższy niż 0,3 m, od poziomu terenu przed wjazdem lub wejściem do budynku;

- 15) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – obejmująca wyznaczony pas istniejącego drzewostanu do zachowania i nie mniej niż 25% pozostałej części działki budowlanej;
- 16) obowiązkowe sytuowanie elewacji frontowej (wejściowej) budynku mieszkalnego jednorodzinnego od strony drogi, wg rysunku;
- 17) obowiązkowe zapewnienie miejsc postojowych, wg ustaleń §22 ust. 2 pkt 1.

2. Dla wyznaczonych terenów komunikacji wewnętrznej obejmujących publicznie dostępne drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku – KDW1, KDW2 i KDW3 oraz przejście piesze – KDWx, ustala się możliwość realizacji dróg i parkingów (z wyłączeniem terenu KDW3), zieleni oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **JEDNOSTKA D**

**§12.** Jednostka strukturalna oznaczona symbolem D stanowi zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ukształtowany wokół drogi wewnętrznej stanowiącej połączenie miejskich dróg publicznych KD-D i KD-D1. Integralną część jednostki stanowią tereny komunikacji wewnętrznej, o których mowa w §13 ust. 2.

**§13.1.** Dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, MN2, MN3 i MN4, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) podział każdego terenu: MN1, MN2, MN3 i MN4, wg zasad podziału oznaczonych na rysunku, na trzy działki budowlane;
- 2) możliwość realizacji, na każdej działce budowlanej, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z garażem lub bez i jednego budynku gospodarczo-garażowego oraz obiektów małej architektury;
- 3) na każdej działce budowlanej powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego, o którym mowa w pkt 2, ograniczona liniami zabudowy – nie mniejsza niż 120,0 m<sup>2</sup> i nie większa niż 450,0 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego, o którym mowa w pkt 2, ograniczona liniami zabudowy – nie większa niż 60,0 m<sup>2</sup>;
- 5) zakaz sytuowania budynków poza terenem ograniczonym liniami zabudowy;
- 6) obowiązkowe zachowanie istniejącego drzewostanu – w pasie terenu oznaczonego na rysunku, z zakazem sytuowania budynków;
- 7) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 8,5 m do 9,0 m, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 8) wysokość budynku gospodarczo-garażowego – do 7,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 9) dach budynku mieszkalnego jednorodzinnego – stromy, nie mniej niż czterospadowy o równym nachyleniu połaci dachowych, minimalnej długości przeważającej kalenicy dachu – 2,0 m i nachyleniu połaci dachowych od 30° do 40°; maksymalna wysokość ścianek kolankowych na poziomie poddasza do 0,6 m;



- 10) wymagany kierunek sytuowania głównej kalenicy dachu, oznaczony na rysunku, dotyczy dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego i dachu budynku gospodarczo-garażowego;
- 11) nachylenie połaci dachowych budynku gospodarczo-garażowego nie mniejsze niż 20°;
- 12) pokrycie dachów budynku mieszkalnego i gospodarczo-garażowego dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej czerwonej cegły;
- 13) poziom rzędnej podłogi parteru budynku:
  - a) mieszkalnego nie wyższy niż 0,6 m i nie niższy niż 0,4 m, od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
  - b) gospodarczo-garażowego nie wyższy niż 0,3 m, od poziomu terenu przed wjazdem lub wejściem do budynku;
- 14) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – obejmująca wyznaczony pas istniejącego drzewostanu do zachowania i nie mniej niż 25% pozostałej części działki budowlanej;
- 15) obowiązkowe sytuowanie elewacji frontowej (wejściowej) budynku mieszkalnego jednorodzinnego od strony drogi, wg rysunku;
- 16) obowiązkowe zapewnienie miejsc postojowych, wg ustaleń §22 ust. 2 pkt 1.

2. Dla terenów komunikacji wewnętrznej obejmujących publicznie dostępną drogę wewnętrzną KDW, drogę pieszko-rowerową KDWx1 i przejście pieszkie KDWx, ustala się możliwość realizacji dróg i zieleni, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów na terenie KDW.

## **JEDNOSTKA E**

**§14.** Jednostka strukturalna oznaczona symbolem E stanowi zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ukształtowany wokół drogi wewnętrznej łączącej się z miejską drogą publiczną – przedłużenie ul. Śniadeckich. Integralną część jednostki stanowią tereny komunikacji wewnętrznej, o których mowa w §15 ust. 2.

**§15.1.** Dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, MN2 i MN3, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) podział terenów, wg zasad podziału oznaczonych na rysunku:
  - a) MN1 – na siedem działek budowlanych,
  - b) MN2 – na jedną działkę budowlaną,
  - c) MN3 – na pięć działek budowlanych;
- 2) możliwość realizacji, na każdej działce budowlanej, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z garażem lub bez i jednego budynku gospodarczo-garażowego oraz obiektów małej architektury;
- 3) na każdej działce budowlanej powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego, o którym mowa w pkt 2, ograniczoną liniami zabudowy – nie mniejsza niż 120,0 m<sup>2</sup> i nie większa niż 450,0 m<sup>2</sup>;

- 4) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego, o którym mowa w pkt 2, ograniczoną liniami zabudowy – nie większa niż 60,0 m<sup>2</sup>;
- 5) zakaz sytuowania budynków poza terenem ograniczonym liniami zabudowy;
- 6) obowiązkowe zachowanie istniejącego drzewostanu – w pasie terenu oznaczonym na rysunku, z zakazem sytuowania budynków;
- 7) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 8,5 m do 9,0 m, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 8) wysokość budynku gospodarczo-garażowego – do 7,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 9) dach budynku mieszkalnego jednorodzinnego – stromy, nie mniej niż czterospadowy o równym nachyleniu połaci dachowych, minimalnej długości przeważającej kalenicy dachu – 2,0 m i nachyleniu połaci dachowych od 30° do 40°; maksymalna wysokość ścianek kolankowych na poziomie poddasza do 0,6 m;
- 10) wymagany kierunek sytuowania głównej kalenicy dachu, oznaczony na rysunku, dotyczy dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego i dachu budynku gospodarczo-garażowego;
- 11) nachylenie połaci dachowych budynku gospodarczo-garażowego nie mniejsze niż 20°;
- 12) pokrycie dachów budynku mieszkalnego i gospodarczo-garażowego dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej czerwonej cegły;
- 13) poziom rzędnej podłogi parteru budynku:
  - a) mieszkalnego nie wyższy niż 0,6 m i nie niższy niż 0,4 m, od poziomu terenu przed wejściem głównym do budynku,
  - b) gospodarczo-garażowego nie wyższy niż 0,3 m, od poziomu terenu przed wjazdem lub wejściem do budynku;
- 14) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – obejmująca wyznaczony pas istniejącego drzewostanu do zachowania i nie mniej niż 25% pozostałej części działki budowlanej;
- 15) obowiązkowe sytuowanie elewacji frontowej (wejściowej) budynku mieszkalnego jednorodzinnego od strony drogi, wg rysunku;
- 16) obowiązkowe zapewnienie miejsc postojowych, wg ustaleń §22 ust. 2 pkt 1.

2. Dla terenów komunikacji wewnętrznej obejmujących publicznie dostępną drogę wewnętrzną KDW, drogę pieszo-rowerową KDWx1 i przejście piesze KDWx, ustala się możliwość realizacji dróg i zieleni, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów na terenie KDW.

**§16.** Dla terenu sportu i rekreacji US, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) przeznaczenie w szczególności dla lokalizacji zespołu budowli strzelnicy sportowej, o znaczeniu ponadlokalnym oraz zieleni urządzonej, budynków zaplecza biurowo-socjalnego, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych i miejsc postojowych;

- 2) funkcje uzupełniające: usługi gastronomii, usługi kultury, usługi krótkotrwałego zakwaterowania, usługi handlu detalicznego, o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 200,0 m<sup>2</sup>;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy z dopuszczalną rozbudową i nadbudową oraz możliwość rozbiórki i nowej zabudowy;
- 4) zasięg oddziaływania strzelnic nie większy niż oznaczona na rysunku – strefa bezpieczeństwa;
- 5) możliwość sytuowania: zespołu obiektów związanych z wyznaczoną funkcją, o której mowa w pkt 1 i 2, komunikacji wewnętrznej, miejsc postojowych, zieleni, sieci uzbrojenia terenu, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) wysokość budynków – do II kondygnacji nadziemnych, zgodnych z wymaganiami techniczno-funkcjonalnymi o dowolnej formie dachu; w przypadku zastosowania dachów stromych dopuszczalną drugą kondygnację w poddaszu użytkowym;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% terenu o wyznaczonej funkcji;
- 8) łączną maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami – nie większą niż 10% terenu, ograniczonego liniami zabudowy;
- 9) obowiązkowe zapewnienie niezbędnej ilości miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów;
- 10) kierunek obsługi komunikacyjnej z al. Powstańców Wlkp. z zapewnieniem służebności dojazdu do terenu usług turystyki (UT) oraz terenu pasa infrastruktury technicznej (Ki).

**§17.** Dla terenu zabudowy usług turystyki (UT), o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 3, ustala się podstawowe przeznaczenie na cele usług turystyki, z zastosowaniem:

- 1) sytuowania zabudowy usługowej: hotelu, restauracji, baru, pola kempingowego, dróg wewnętrznych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, itp.;
- 2) zakazu lokalizacji wolno stojących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 100,0 m<sup>2</sup>, stacji paliw i innych obiektów usługowych niezwiązanych z wyznaczoną funkcją terenu;
- 3) zachowania i rozbudowy istniejącej zabudowy lub realizacji nowej zabudowy;
- 4) w przypadku rozbiórki i lokalizacji nowych obiektów, wysokość budynków – do II kondygnacji nadziemnych z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 5) łącznej powierzchni zabudowy budynkami – nie większej niż 20% terenu o wyznaczonej funkcji, ograniczonej liniami zabudowy;
- 6) minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniejszej niż 40% terenu o wyznaczonej funkcji;
- 7) obowiązkowe zapewnienie niezbędnej ilości miejsc postojowych;
- 8) kierunek obsługi komunikacyjnej – poprzez ustaloną obowiązkową służebność przejazdu na terenie sportu i rekreacji (US), o którym mowa w §16 pkt 10.

**§18.** Tereny zieleni, wyłączone z zabudowy, obejmują:

- 1) tereny zieleni naturalnej Z, dla których ustala się zachowanie istniejącego drzewostanu oraz zakaz zabudowy budynkami, z dopuszczeniem realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze terenów objętych planem, z wyodrębnieniem terenów:
    - a) Z1 – stanowiącego, w części, strefę bezpieczeństwa strzelnicy sportowej,
    - b) Z2 – stanowiącego pas izolacyjny wokół kotłowni rejonowej;
  - 2) teren zieleni urządzonej ZP, dla którego ustala się:
    - a) zachowanie istniejącego drzewostanu,
    - b) sytuowanie obiektów małej architektury służących rekreacji, przejść pieszych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze terenów objętych planem,
    - c) zakaz zabudowy budynkami;
  - 3) tereny lasów, oznaczonych na załączniku nr 2 do uchwały:
    - a) istniejących – ZL1,
    - b) do zalesienia – ZL2,
- dla których ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych.

**§19.** Dla wyznaczonych terenów infrastruktury technicznej, urządzeń, budynków i budowli, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 5 lit. a-c, ustala się:

- 1) możliwość zachowania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizacji nowych, zgodnie z wyznaczoną funkcją;
- 2) możliwość lokalizacji stacji bazowej telefonii komórkowej na terenie pasa infrastruktury technicznej Ki, w sąsiedztwie istniejącej kotłowni rejonowej, o wysokości równej i przekraczającej 50,0 m, pod warunkiem zgłoszenia do właściwych organów, zgodnie z przepisami Prawa lotniczego;
- 3) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

### Rozdział 3

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

- 1) pełne techniczne uzbrojenie terenu, w tym zbiorowe zaopatrzenie w wodę, odbiór wód opadowych i roztopowych oraz ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) ograniczenie lokalizacji, na obszarze objętym planem, przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oprócz realizacji publicznych dróg gminnych (KD-L i KD-D), strzelnicy sportowej, urządzeń infrastruktury technicznej wyznaczonych do obsługi zabudowy objętej planem;
- 3) komunalny system gospodarki odpadami oraz postępowanie zgodne z planem gospodarki odpadami dla Gminy Piła i przepisami odrębnymi;
- 4) wyłączenie z zabudowy budynkami terenów zieleni leśnej, tworzących ekosystem zieleni;

- 5) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, w tym wskaźników powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) ochronę terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przed hałasem;
- 7) ochronę wód podziemnych poprzez nakaz zbiorowego odbioru ścieków.

#### Rozdział 4

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

**§21.1.** Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, zapewniają istniejące przebiegi ul. Śniadeckich i al. Powstańców Wlkp., w powiązaniu z podstawowym układem komunikacyjnym miasta.

2. Na obszarze objętym planem ustala się przebiegi następujących dróg publicznych:

- 1) drogi lokalnej (KD-L), stanowiącej część ul. Śniadeckich, z pętlą autobusową komunikacji miejskiej;
- 2) dróg dojazdowych obejmujących:
  - a) drogę KD-D, łączącą ul. Śniadeckich z układem dróg wewnętrznych wyznaczonych do obsługi projektowanego osiedla;
  - b) drogę KD-D1, mogącą stanowić docelowe powiązanie wyznaczonego układu komunikacyjnego, dróg publicznych i wewnętrznych, z będącą poza obszarem planu al. Powstańców Wlkp., po wybudowaniu w ciągu al. Powstańców Wlkp. skrzyżowania.

3. Wyznaczone, na obszarze jednostek strukturalnych C, D, E drogi wewnętrzne KDW, KDW1 i KDW2, zapewniają dojazd do wyznaczonych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Dla wszystkich dróg wewnętrznych (KDW), w tym przejść pieszych (KDWx) i dróg pieszko-rowerowych (KDWx1) ustala się funkcję publicznie dostępną, z wyłączeniem terenu KDW1 w jednostce strukturalnej C, dla którego może być ustalona funkcja zamkniętej drogi wewnętrznej.

**§22.1.** Dla realizacji dróg publicznych mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2. Dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) wymagana jest realizacja na każdej działce budowlanej, co najmniej jednego miejsca postojowego lub garażowego na jedno mieszkanie;
- 2) w pasach drogowych dróg publicznych (KD-L, KD-D) oraz dróg wewnętrznych (KDW) dopuszcza się realizację czasowych miejsc postojowych, poza terenem działki.

3. Dla terenu sportu i rekreacji (US) oraz zabudowy usługowej – usług turystyki (UT) należy zapewnić nie mniej niż 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników.

**§23.** Dla obsługi ruchu rowerowego wyodrębnia się:

- 1) ogólnomiejską drogę rowerową, oznaczoną na rysunku, przebiegającą wzdłuż pasa drogowego publicznej drogi dojazdowej KD-D1, drogi wewnętrznej (KDW), wyznaczonej w jednostce strukturalnej C i dróg pieszo-rowerowych KDWx1, umożliwiającą powiązanie turystyczne dróg rowerowych od al. Powstańców Wlkp. do rzeki Gwdy;
- 2) odcinek drogi pieszo-rowerowej KDWx1 od ul. Śniadeckich do terenów lasów, położonych w północnej części miasta, powiązany z ogólnomiejską drogą rowerową i projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) odcinki dróg pieszo-rowerowych KDWx1, na terenie jednostek E i D – łączące przebiegi dróg wewnętrznych.

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

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych – przez budowę osiedlowego systemu grawitacyjno-pompowego z przetłoczeniem ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) zbiorowe odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych:
  - a) z nawierzchni utwardzonych – do istniejącego kolektora deszczowego, poprzez urządzenia podczyszczające, z odprowadzeniem do rzeki Gwdy,
  - b) z terenów zabudowy mieszkaniowej – poprzez odprowadzenie ich na teren, z wykorzystaniem retencji powierzchniowej i infiltracji, w obrębie działki inwestora;
- 4) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego;
- 5) zaopatrzenie w gaz ziemny – z istniejącego systemu gazociągowego;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych systemów grzewczych, z zastosowaniem paliw charakteryzujących się niską emisyjnością do środowiska, spełniających wymagania programu ochrony powietrza dla strefy powiat pilski lub z sieci zdalaczynnych, z kotłowni rejonowej KR-Koszyce;
- 7) obsługa telekomunikacyjna – poprzez istniejące systemy łączności.

2. Gospodarowanie odpadami, powstającymi na obszarze objętym planem, nastąpi poprzez komunalny system odbioru odpadów i postępowanie zgodne z planem gospodarki odpadami dla Gminy Piła, z zastosowaniem przepisów odrębnych w tym zakresie.

3. Zadania własne Gminy w zakresie infrastruktury technicznej określa załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział 5  
**Przepisy końcowe**

**§25.** 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.

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

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Piły  
/-/ Paweł Jarczak