

## **UCHWAŁA NR XII/175/11**

### **RADY MIASTA PIŁY**

**z dnia 27 września 2011 r.**

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Dzieci Polskich i Ogińskiego**

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 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675, Dz. U. z 2011r. Nr 117 poz. 679, Nr 21 poz. 113, Nr 134 poz. 777), 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 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Dz. U. z 2011r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

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

2. Granicami obszaru objętego planem są ulice Dzieci Polskich i Ogińskiego, linie rozgraniczające ulic Kujawskiej i Piekarskiej oraz cieku wodnego, oznaczone graficznie na rysunku planu.

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 Dzieci Polskich i Ogińskiego 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 ulic Dzieci Polskich i Ogińskiego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Dzieci Polskich i Ogińskiego, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) obszary przestrzeni publicznej, o których 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.

2. Na obszarze objętym planem występują:

- 1) zabytkowe budynki;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły;
- 3) obszar ochrony wód podziemnych.

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

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

**§3.1.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren administracji i usług – oznaczenie na rysunku – A/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MWu;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 4) teren zieleni, oznaczenie na rysunku – Z;
- 5) tereny komunikacji, obejmujące:
  - a) drogę zbiorczą, oznaczenie na rysunku – KD-Z,
  - b) drogę dojazdową, oznaczenie na rysunku – KD-D,
  - c) drogi wewnętrzne z parkingami, oznaczenie na rysunku – KDW/Kp,
  - d) drogę pieszo-jezdną, oznaczenie na rysunku – KDWx,
  - e) tereny garaży, oznaczenie na rysunku – Kg.

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

3. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MWu) podlega ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami o środowisku zliczony jest do rodzaju terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. O ile na terenie zabudowy usługowej (U2), wprowadzona zostanie funkcja mieszkaniowa, teren zaliczony będzie do rodzaju terenów określonych w przepisach o środowisku jako mieszkaniowo-usługowe.

**§4.1.** Na obszarze objętym planem 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) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 6) budynki objęte ochroną konserwatorską (formą ochrony zabytków – na podstawie ustaleń planu miejscowego).

2. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

## Rozdział 2

### **Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ładu przestrzennego**

**§5.1.** Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowy odbiór ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni o trwałej nawierzchni;
- 2) zakaz lokalizowania usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) kształtowanie zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) selektywny system zbierania odpadów oraz postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

**§6.1.** Na obszarze objętym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, formą ochrony zabytków obejmuje się budynki nr 9 i nr 11 przy ul. Ogińskiego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, dla których obowiązuje:

- 1) zachowanie gabarytów istniejących budynków;
- 2) zachowanie formy istniejących dachów;
- 3) zachowanie istniejących detali elewacji wraz z wykresem otworów okiennych oraz podziałem stolarki okiennej.

2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, o którym mowa w §2 ust.2 pkt 2, na obszarze objętym planem wymagane jest:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi prowadzenie badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§7.1.** Dla terenu administracji i usług (A/U), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 1, zabudowanego jednym budynkiem o funkcji administracyjnej ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) możliwość zmiany funkcji na usługi;
- 2) zachowanie istniejącego budynku z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zgodnie z wyznaczonymi maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
  - a) dach płaski o minimalnym nachyleniu wynikającym z zastosowanego materiału pokryciowego dachu,
  - b) wysokość budynku do IV kondygnacji nadziemnych,
  - c) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 50% powierzchni terenu,
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 15%;
- 3) dopuszcza się rozbiórkę istniejącego budynku, o którym mowa wyżej i realizację nowego, spełniającego warunki ust. 1 pkt 2, a – d.

2. Obowiązkowe zapewnienie niezbędnej ilości miejsc postojowych dla zatrudnionych i przebywających okresowo na terenie administracji i usług (A/U) z możliwością wykorzystania pasów drogowych ul. Dzieci Polskich (KD-Z) i ul. Ogińskiego (KD-D).

**§8.1.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MWu), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 2, obejmującego teren zabudowany budynkami mieszkalnymi z usługami i budynkami gospodarczymi, ustala się:

- 1) dla budynków objętych ochroną konserwatorską – obowiązują zapisy §6 ust. 1 pkt 1 – 3;
- 2) możliwość przeznaczenia na cele usługowe powierzchni w parterze budynków;
- 3) dopuszczalną rozbudowę tylko w zakresie dociepleń budynków;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10%;
- 5) dostęp komunikacyjny z drogi dojazdowej KD-D, poprzez teren drogi wewnętrznej z parkingami – KDW/Kp.

2. Lokalizacja miejsc postojowych i garażowych, dla obsługi terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu, może nastąpić z wykorzystaniem terenu oznaczonego KDW/Kp oraz terenów Kg, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie i 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

**§9.1.** Tereny zabudowy usługowej (U), o których mowa w §3 ust. 1 pkt 3, obejmują następujące wyznaczone tereny:

- 1) teren U1 – zabudowany budynkami usługowymi i garażami, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy oraz rozbiórki istniejących obiektów i budowy nowych obiektów usługowych z zastosowaniem:
  - a) zabudowy budynkiem lub zespołem budynków o wysokości do 6 m od poziomu terenu, I kondygnacji nadziemnej z formą dachu płaskiego,

- b) powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40% powierzchni wyznaczonego terenu,
  - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszej niż 20% powierzchni wyznaczonego terenu,
  - d) obsługi komunikacyjnej z drogi dojazdowej KD-D (ul. Ogińskiego),
  - e) zapewnienia miejsc postojowych, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 2) tereny U2, U3 – zabudowane budynkami usługowymi z zastosowaniem:
- a) zakazu rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, z wyłączeniem dociepleń budynków i dobudowania partii wejściowych,
  - b) zachowania istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) na terenie U2, dopuszczenia funkcji mieszkaniowej na poziomie II kondygnacji nadziemnej,
  - d) dostępu komunikacyjnego do terenu – drogą lokalną KD-L (ul. Kujawska) i drogą dojazdową KD-D (ul. Ogińskiego), poprzez tereny dróg wewnętrznych i parkingów – KDW/Kp.

2. Dla wyznaczonych w planie terenów zabudowy usługowej U2 i U3 ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych, z możliwością wykorzystania terenów KDW/Kp i KDWx, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych i 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie.

**§10.** Teren zieleni (Z), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 4, przeznaczony na cele zieleni urządzonej, dla którego ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami, z wyjątkiem określonych w §13 ust. 2;
- 2) realizację zieleni niskiej;
- 3) dopuszczenie realizacji przejść pieszych, i mostków oraz kształtowanie zieleni wzdłuż cieków wodnych;
- 4) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej 1,5 m od cieków wodnych (Młynówka).

### Rozdział 3

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

**§11.** Zewnętrzne powiązania komunikacyjne zapewnia połączone ze sobą układ ulic: Dzieci Polskich, Ogińskiego i Kujawskiej (teren poza planem).

**§12.1.** Tereny komunikacji, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 5, wyznaczone na obszarze planu, obejmują:

- 1) drogę zbiorczą – część ul. Dzieci Polskich, oznaczenie na rysunku KD-Z;
- 2) drogę dojazdową – część ul. Ogińskiego, z istniejącymi miejscami postojowymi, łączącą ul. Dzieci Polskich i ul. Kujawską (teren poza planem), oznaczenie na rysunku KD-D;

- 3) drogi wewnętrzne:
  - a) drogi wewnętrzne z parkingami, oznaczenie na rysunku KDW/Kp,
  - b) droga pieszo-jezdna (KDWx), wzdłuż cieku wodnego, oznaczenie na rysunku – KDWx;
- 4) tereny garaży Kg.

2. Dla drogi zbiorczej (KD-Z) i drogi dojazdowej (KD-D) mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz określone na rysunku – zasady obsługi komunikacji.

3. Na obszarze objętym planem w odniesieniu do zjazdów z dróg publicznych obowiązuje zasada obsługi komunikacyjnej, wskazująca drogę publiczną, która zapewnia obsługę wyznaczonego terenu.

4. Dla wyznaczonych terenów dróg wewnętrznych z parkingami KDW/Kp, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 5c, ustala się możliwość sytuowania placyków gospodarczych dla obsługi wyznaczonej w planie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MWu) i usługowej (U).

5. Dla wyznaczonych terenów garaży (Kg), o których mowa w §3 ust. 1 pkt 5e, ustala się:

- 1) funkcję garaży i gospodarczą, możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz lokalizacji nowych;
- 2) wysokość budynków – do 3 m, I kondygnacja nadziemna, dach płaski o minimalnym nachyleniu wynikającym z zastosowanego materiału pokryciowego.

**§13.1.** Dla obszaru objętego planem obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych – poprzez miejskie sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z zanieczyszczonych powierzchni o trwałej nawierzchni – zbiorowe, poprzez miejskie sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) z pozostałych terenów – lokalnie, z wykorzystaniem retencji i infiltracji do gruntu w obrębie działki budowlanej, z zachowaniem wymogów określonych w przepisach o środowisku;
- 4) zasilanie w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego;
- 5) zaopatrzenie w energię cieplną:
  - a) z sieci ciepłych z KR-Zachód,
  - b) poprzez systemy lokalne, z zastosowaniem urządzeń i paliw charakteryzujących się niską emisyjnością do środowiska, spełniających wymagania programu powietrza dla strefy powiat pilski, w szczególności gazu;
- 6) zasilanie w gaz ziemny – z systemu gazociągowego;
- 7) obsługa telekomunikacyjna – przez wykorzystanie systemów łączności publicznej.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz przebudowę i rozbudowę istniejących, zgodnie z projektami branżowymi.

**§14.** Gospodarowanie odpadami powstającymi na obszarze objętym planem, w tym niebezpiecznymi oraz przemieszczanie mas ziemnych powstałych w procesie inwestycyjnym, nastąpi poprzez komunalny system odbioru odpadów, zgodnie z Planem gospodarki odpadami dla Gminy Piła oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie.

#### Rozdział 4

#### **Przepisy końcowe**

**§15.** 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.

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

**§17.** Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr LIV/558/02 Rady Miejskiej w Pile z dnia 27 sierpnia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piła – rejon Al. Niepodległości – Kujawskiej (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 130 poz. 3576).

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Piły  
/-/ Rafał Zdzierela