

**Uchwała Nr XXXIX/503/13**  
**Rady Miasta Piły**  
**z dnia 26 listopada 2013 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**  
**w rejonie ulic Różyckiego i O. Maksymiliana Kolbe**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2013r. poz. 594, zmiana: Dz. U. z 2013r. poz. 645), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647, zmiana: Dz. U. z 2012r. poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013r. poz. 21, poz. 405) Rada Miasta Piły uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Różyckiego i O. Maksymiliana Kolbe, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru planu są linie rozgraniczające ulic O. Maksymiliana Kolbe i Ogińskiego, rozgraniczenia: ogrodów działkowych, rowów melioracyjnych, ulicy Żeleńskiego, ulicy Dzieci Polskich i granice działek terenów zabudowanych w rejonie ulic Żeleńskiego i Wiatracznej.

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 Różyckiego i O. Maksymiliana Kolbe 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 Różyckiego i O. Maksymiliana Kolbe, inwestycji 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 ulic Różyckiego i O. Maksymiliana Kolbe, stanowiący załącznik nr 4.

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

- 1) obszary przestrzeni publicznej, o której mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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) obszar ochrony wód podziemnych;
- 2) budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły, na części terenu objętego planem, oznaczona graficznie na rysunku.

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.

§3.1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczenie na rysunku – MWu;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczenie na rysunku – MNu;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 6) teren ogrodów działkowych, oznaczenie na rysunku – ZD;
- 7) tereny zieleni naturalnej, oznaczenie na rysunku – Z;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 9) tereny komunikacji, obejmujące:
  - a) drogi publiczne:
    - teren poszerzenia pasa drogowego drogi zbiorczej, oznaczenie na rysunku – KD-Z,
    - tereny dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D,
  - b) pozostałe tereny komunikacyjne:
    - tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW,
    - tereny dróg wewnętrznych i garaży, oznaczenie na rysunku – KDW/Kg,
    - tereny dróg wewnętrznych i miejsc postojowych, oznaczenie na rysunku – KDW/Kp,
    - teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczenie na rysunku – Kx;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczenie na rysunku – WS.

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

§4.1. Na obszarze objętym planem obowiązują 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 – nieobligatoryjne;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) wymagany kierunek kalenicy dachu;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 8) budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 9) strefa ochrony konserwatorskiej średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły.

2. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 5, dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

3. Pomędzy linią rozgraniczającą dróg a obowiązującą linią zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 4, mogą znajdować się tylko jednokondygnacyjne obudowane partie wejściowe do budynków, ryzality, wykusze, balkony, zadaszenia, schody wejściowe, itp. zewnętrzne części budynku, niezaliczane do kubatury brutto budynku.

4. Przez wymagany kierunek usytuowania kalenicy dachu, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, należy rozumieć kształtowanie przeważającej w budynku połaci dachowej i jej kalenicy, zgodnie z rysunkiem.

5. Zgodnie z przepisami o środowisku, dla terenów o których mowa w §3 ust. 1, ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem MW jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem MWu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem MNu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

6. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się wolno stojących budowli równych i wyższych niż 50,0 m nad poziomem terenu wymagających, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłoszenia do właściwego organu lotniczego wynikającego z przepisów Prawa lotniczego. W przypadku lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej dopuszcza się obiekty przekraczające 50,0 m pod warunkiem uzyskania stosownej zgody.

## Rozdział 2

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

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

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i docelowy zbiorowy odbiór ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska;
- 3) kształtowanie terenów zieleni poprzez ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnych wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) ochronę wyznaczonych terenów przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 5) gospodarowanie odpadami powstającymi na obszarze objętym planem oraz przemieszczanie mas ziemnych powstałych w procesie inwestycyjnym, zgodnie z przepisami o odpadach;
- 6) ochronę wód podziemnych poprzez zakaz zanieczyszczania wód podziemnych, zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
- 7) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 8) poprzedzanie lokalizacji budynków, stosownie do potrzeb projektów, badaniami gruntu, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.

**§6.1.** Na obszarze objętym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały formą ochrony zabytków obejmuje się następujące budynki przy ulicy O. Maksymiliana Kolbe:

- 1) dom nr 24 – teren MWu;
- 2) dom nr 30 – teren MW3;
- 3) dom nr 32 – teren MW1;
- 4) dom nr 34 – teren MW1;
- 5) dom nr 38 – teren MW3;
- 6) dom nr 40 – teren MW3;
- 7) dom nr 42 – teren MW3;
- 8) dom nr 44 – teren MW3;

- 9) dom nr 46 – teren MW3;
- 10) dom nr 50 – teren MW3;
- 11) dom nr 56 – teren MW2;
- 12) dom nr 58 – teren MW3;
- 13) dom nr 60 – teren MW3;
- 14) dom nr 62 – teren MW3;
- 15) dom nr 64 – teren MW3;
- 16) dom nr 66 – teren MW3;
- 17) dawny folusz, obok domu przy ul. Wiatracznej – teren MN3.

2. Dla budynków wymienionych w ust. 1, ustala się:

- 1) zachowanie gabarytów i wysokości budynków;
- 2) zachowanie formy dachów i materiału pokrycia dachówką ceramiczną;
- 3) zachowanie istniejącego detalu architektonicznego w elewacji, gzymsów, wykrojów historycznych otworów okiennych, w tym wysokości i szerokości okien oraz podziałów stolarki okiennej;
- 4) zachowanie istniejących ceglanych i tynkowanych elewacji budynków z detalem architektonicznym.

3. Dla wymienionych budynków objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w ust. 1 pkt 1-17, mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz przepisy Prawa budowlanego.

4. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarze strefy, o której mowa w §2 ust. 2 pkt 3, wymagane jest:

- 1) zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami 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.

**§7.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MWu, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 2, zabudowanego budynkami: mieszkalnym z usługami w parterze i mieszkalnym (oficyna), ustala się:

- 1) dla budynku objętego ochroną konserwatorską, oznaczonego na rysunku, obowiązują ustalenia §6 ust. 2 i ust. 3;
- 2) dla pozostałego budynku mieszkalnego (oficyna):
  - a) pokrycie dachu dachówką ceramiczną,
  - b) wysokość do 12,0 m, od II do IV kondygnacji nadziemnych,
  - c) dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 25°;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 55% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 15% powierzchni

- działki budowlanej;
- 5) dostęp komunikacyjny – ze zjazdem z drogi zbiorczej KD-Z (ul. Dzieci Polskich), poprzez teren dróg wewnętrznych i garaży KDW/Kg;
  - 6) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej zlokalizowanej w parterze budynku.

**§8.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 1, obejmujących tereny MW1, MW2, MW3 i MW4, ustala się:

- 1) obowiązujące ustalenia §6 ust. 2 i ust. 3 dla budynków objętych ochroną konserwatorską;
- 2) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, a w przypadku rozbioru istniejących budynków oraz sytuowania nowych, w tym nowego budynku mieszkalnego na terenie MW1, zastosowanie:
  - a) sytuowania zgodnie z obowiązującą linią zabudowy kształtującą pierzeję ulicy O. Maksymiliana Kolbe,
  - b) wysokości nieprzekraczającej 16,0 m, od II do IV kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - c) dachu dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 25°,
  - d) pokrycia dachu dachówką ceramiczną;
- 3) dla budynków gospodarczych i garażowych:
  - a) sytuowanie na obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) sytuowanie przy granicy działki – według rysunku,
  - c) wysokość do 6,0 m, I kondygnacja nadziemna,
  - d) dach płaski;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 55% powierzchni działki budowlanej; dla terenu MW2 – 80%;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej; dla terenu MW2 – 5%;
- 6) możliwość przeznaczenia na cele usługowe powierzchni w parterze budynków kształtujących pierzeję ul. O. Maksymiliana Kolbe;
- 7) dostęp komunikacyjny:
  - a) do terenu MW1 z drogi dojazdowej KD-D (ul. O. Maksymiliana Kolbe), poprzez tereny dróg wewnętrznych i miejsc postojowych KDW/Kp i teren KDW/Kg, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 9 lit. b,
  - b) do terenu MW2 z drogi dojazdowej KD-D (ul. Różyckiego), poprzez teren MW4 i teren KDW/Kg, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 9 lit. b,
  - c) do terenów MW3 odpowiednio poprzez tereny KDW/Kg i teren KDW/Kp, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 9 lit. b,
  - d) do terenów MW4 odpowiednio z dróg dojazdowych KD-D – ul. Ojca Maksy-

miliana Kolbe, ul. Różyckiego i terenu KDW/Kg, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 9 lit. b;

- 8) zachowanie przejść i przejazdów bramowych;
- 9) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej zlokalizowanej w parterze budynku.

**§9.** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNu, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 4, obejmują:

- 1) teren istniejącej zabudowy, oznaczony na rysunku planu MNu1, dla którego ustala się:
  - a) sytuowanie na działce budowlanej maksymalnie 2 budynków, w tym jeden mieszkalny lub mieszkalno-usługowy i jeden budynek gospodarczo-garażowy lub usługowy,
  - b) obowiązującą linię zabudowy – wg rysunku, dla lokalizacji budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni terenu,
  - d) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nieprzekraczającą 12,0 m, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, forma dachu stromego dwu lub wielospadowego, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30°,
  - e) wysokość pozostałych budynków (gospodarczo-garażowego lub usługowego) nieprzekraczająca 9,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30° lub z dachem płaskim,
  - f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) obowiązek realizacji co najmniej 2 miejsc postojowych na terenie działki, w tym w garażu oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, możliwość lokalizacji miejsc postojowych na terenie drogi wewnętrznej i miejsc postojowych KDW/Kp,
  - h) dostęp komunikacyjny do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNu1 z drogi publicznej (zbiorczej) ul. Dzieci Polskich oraz terenu KDW/Kp, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 9 lit. b;
- 2) teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNu2, dla którego ustala się:
  - a) sytuowanie na każdej działce budowlanej, jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego i maksymalnie dwóch budynków gospodarczo-garażowych lub usługowych,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych nieprzekraczającą 9,0 m, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym; wysokość pozostałych budynków nieprzekraczającą 8,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym,

- c) formę dachu stromego dwu lub wielospadowego, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30°,
- d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) elewację frontową w obowiązującej linii zabudowy o długości nie mniejszej niż 50% długości ściany frontowej,
- g) minimalną powierzchnię działki budowlanej 750 m<sup>2</sup>,
- h) możliwość wydzielenia drogi wewnętrznej,
- i) obowiązującą linię zabudowy dla budynków mieszkalnych lokalizowanych w pierzei ul. Różyckiego, dla pozostałych budynków obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- j) obowiązek utrzymania kierunku głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego dla wszystkich budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenie MNu2,
- k) obowiązek realizacji co najmniej 2 miejsc postojowych na terenie działki, w tym w garażu oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej,
- l) dostęp komunikacyjny do terenu zabudowy MNu2 – bezpośredni zjazd z publicznej drogi dojazdowej KD-D (ul. Różyckiego) lub poprzez wyznaczoną drogę wewnętrzną.

**§10.1.** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 3, obejmują:

- 1) tereny istniejącej zabudowy, oznaczone na rysunku MN1, MN2, MN3 i MN4, dla których ustala się:
  - a) dla budynku objętego ochroną konserwatorską (dawny folusz) – teren MN3, zastosowanie ustaleń §6 ust. 2 i ust. 3,
  - b) możliwość sytuowania na każdej działce budowlanej, jednego budynku mieszkalnego i maksymalnie trzech budynków gospodarczo-garażowych,
  - c) wysokość budynków mieszkalnych:
    - teren MN1 nieprzekraczająca 9,0 m, II kondygnacje nadziemne z dachem stromym symetrycznym, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30°,
    - teren MN2, MN3 nieprzekraczająca 12,0 m, do III kondygnacji nadziemnych z dachem stromym symetrycznym, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30°,
    - teren MN4 nieprzekraczająca 9,0 m, II kondygnacje nadziemne z dachem płaskim,
  - d) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
    - tereny MN1, MN2, MN3 nieprzekraczająca 6,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym symetrycznym, o kącie nachylenia połaci dachowych



- nie mniejszym niż 25°,
- teren MN4 maksymalnie 5,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem płaskim,
  - e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego lub garażowego na 1 mieszkanie na terenie każdej działki budowlanej;
- 2) tereny projektowanej zabudowy, oznaczone na rysunku MN5, dla których ustala się:
- a) realizację, na każdej działce budowlanej, jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego,
  - b) elewację frontową budynku mieszkalnego zlokalizowanego w obowiązującej linii zabudowy, od strony ul. Żeleńskiego, o długości nie mniejszej niż 50% długości ściany frontowej,
  - c) budowę budynku mieszkalnego o wysokości od 8,5 m nieprzekraczającej 9,0 m, II kondygnacje nadziemne z dachem płaskim,
  - d) budowę budynku gospodarczo-garażowego o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem płaskim, o powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego lub garażowego na 1 mieszkanie na terenie każdej działki budowlanej.

2. Na obszarze objętym planem występują grunty organiczne (torfy) i płytko zalegające wody gruntowe, przed lokalizacją budynku wymagane jest przeprowadzenie stosownie do potrzeb projektów, badań gruntu, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.

**§11.** Tereny zabudowy usługowej U, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 5, obejmują:

- 1) tereny istniejącej zabudowy usługowej U1 i U2, dla których ustala się:
  - a) sytuowanie zespołu zabudowy usługowej o funkcji handlowo-usługowej, z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w §5 pkt 2,
  - b) możliwość rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) wysokość nieprzekraczająca 10,0 m, dach płaski o minimalnym nachyleniu połaci dachowych wynikającym z zastosowanego materiału pokrycia dachowego,
  - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego, nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,

- f) obowiązek zapewnienia co najmniej 4 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych;
- 2) teren istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej U3, dla którego ustala się:
  - a) możliwość rozbudowy, istniejącego budynku i budowy nowego, zgodnie z wyznaczoną na rysunku maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - b) wysokość budynku nieprzekraczającą 5,0 m, I kondygnację nadziemną, dowolną geometrię dachu,
  - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego, nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej budynku.

§12.1. Tereny zieleni naturalnej Z1, Z2, Z3 i Z4 stanowią pas zieleni wyłączony z zabudowy budynkami, dla których ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) tereny zieleni częściowo urządzonej:
  - a) Z1 – realizację przejść pieszych, mostków lub kładek przez rów melioracyjny, obiektów małej architektury, oświetlenia oraz kształtowanie zieleni wzdłuż cieku,
  - b) Z2 – realizację, rekreacyjno-sportowych placów zabaw dla dzieci, miejsc pod ogniska, ławek, obiektów małej architektury, ciągu pieszego, mostków lub kładek przez rów melioracyjny na terenie wód powierzchniowych śródlądowych (WS) i oświetlenia oraz kształtowanie zieleni wzdłuż cieku;
- 2) teren ogrodów Z3 – możliwość włączenia jako ogrody przydomowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonych w sąsiedztwie (w tym poza obszarem planu), realizację obiektów małej architektury i miejsc pod ogniska;
- 3) teren zieleni w ekosystemie wód – Z4, zieleń naturalna towarzysząca okolicy brzegu wód powierzchniowych śródlądowych WS;
- 4) dla wszystkich terenów Z1, Z2, Z3, Z4 co najmniej 60% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią.

2. Dla terenu ogrodów działkowych ZD – stanowiącego integralną część ogrodów miejskich, warunki zabudowy określają przepisy o rodzinnych ogrodach działkowych.

3. Teren zieleni urządzonej ZP, towarzyszący komunikacji, stanowi teren wyłączony z zabudowy budynkami.

4. Na wszystkich terenach zieleni objętych planem (Z, ZP), dopuszcza się lokalizację budowli infrastruktury technicznej dla obsługi wyznaczonego terenu, przebudowę i rozbudowę już istniejących oraz budowę nowych.

5. Na terenach zieleni naturalnej Z1, Z2, Z3, Z4, ogrodów działkowych ZD i zieleni urządzonej ZP grodzenie nieruchomości może być realizowane w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu wód powierzchniowych śródlądowych (WS).

**§13.** Dla terenów dróg wewnętrznych i garaży KDW/Kg, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 9 lit. b tiret drugie, ustala się:

- 1) funkcję garażową i gospodarczą z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejących budynków, lokalizację nowych budynków garażowych i gospodarczych w zwartych zespołach;
- 2) wysokość budynku nieprzekraczająca 4 m, I kondygnacja nadziemna, z dachem płaskim;
- 3) jednakową kolorystykę elewacji dla każdego zespołu garaży;
- 4) możliwość zamiany garaży w miejscu sytuowania, na miejsca postojowe;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej; dla boksów garażowych stanowiących odrębną działkę 100% powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 5% działki budowlanej, z wyłączeniem działek boksów garażowych zabudowanych w 100%, o których mowa w pkt 5, dla których nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej.

### Rozdział 3

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

**§14.** Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 9 lit. a, b, obejmuje:

- 1) tereny gminnych dróg publicznych, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 9 lit. a:
  - a) teren poszerzenia pasa drogowego drogi zbiorczej – część ulicy Dzieci Polskich, oznaczenie na rysunku KD-Z,
  - b) tereny dróg dojazdowych – ulice: O. Maksymiliana Kolbe, Ogińskiego i Różyckiego, oznaczenie na rysunku KD-D;
- 2) pozostałe tereny komunikacyjne, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 9 lit. b.

**§15.1.** Zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem, zapewnia połączone ze sobą układ istniejących ulic: Dzieci Polskich, O. Maksymiliana Kolbe, Różyckiego, Ogińskiego oraz ul. Żeleńskiego.

2. Obsługę wewnętrzną terenów określonych w planie umożliwia wyznaczony system dróg wewnętrznych:

- 1) KDW1 – droga wewnętrzna ze zjazdem z drogi dojazdowej KD-D, poprzez teren KDW/Kg, zapewniająca obsługę terenu MN3;
- 2) KDW2 – droga wewnętrzna, służąca obsłudze terenów zabudowy mieszkaniowej

- jednorodzinnej MN4 i MN5;
- 3) KDW/Kg – drogi wewnętrzne zapewniające bezpośrednią obsługę zespołów istniejących i projektowanych garaży, miejsc parkingowych i dojazd do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW oraz terenu zabudowy usługowej;
  - 4) KDW/Kp – drogi wewnętrzne zapewniające obsługę zespołów zabudowy usługowej i mieszkaniowej oraz miejsca postojowe;
  - 5) Kx – teren stanowiący dostęp pieszo-jezdny do terenu zieleni naturalnej Z3, w powiązaniu z drogą KDW2.

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

2. Dla dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku KDW1 i KDW2, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego od 8,0 m, zgodnie z rysunkiem;
- 2) sytuowanie sieci uzbrojenia podziemnego w pasie drogowym poza jezdnią;
- 3) obowiązek stosowania pasów ruchu jak dla publicznych dróg dojazdowych, z dopuszczalną realizacją drogi bez wyodrębniania chodnika i możliwością wykonania oświetlenia ulicznego oraz zagospodarowania zielenią terenu przylegającego do jezdni.

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

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, wymagającej rozbudowy;
- 2) zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej, wymagającą rozbudowy z zastosowaniem przydomowych przepompowni;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez miejską sieć kanalizacji deszczowej, wymagającą rozbudowy z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych spełniających wymagania przepisów odrębnych, w tym przepisów o środowisku;
- 4) zasilanie w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą:
  - a) z istniejącej sieci zdalaczynnej z kotłowni rejonowej KR-Zachód,
  - b) z indywidualnych systemów grzewczych spełniających wymagania programu ochrony powietrza dla strefy powiat pilski, z zastosowaniem paliw i urządzeń charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi;
- 6) zasilanie w gaz ziemny – z systemu gazociągowego;
- 7) obsługa telekomunikacyjna – poprzez wykorzystanie istniejących systemów oraz innych urządzeń łączności publicznej.

2. Na obszarze planu, dla obiektów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia dostępu;

2) możliwość realizacji infrastruktury technicznej.

3. Dla obsługi terenu KDW/Kg, w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, ustala się obowiązek dostępu eksploatacyjnego do budowli infrastruktury technicznej.

#### Rozdział 4

#### **Przepisy końcowe**

**§18.** 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.

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

**§20.** 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:

- 1) Nr XLVII/477/97 Rady Miejskiej w Pile z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Ogińskiego i Żeleńskiego;
- 2) Nr LIII/550/98 Rady Miejskiej w Pile z dnia 4 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego układu komunikacyjnego miasta Piły;
- 3) Nr XVI/144/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28 września 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy.

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Piły  
/-/ Rafał Zdzierela

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY  
NR XXXIX/503/13  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 26 LISTOPADA 2013 R.

**Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Różyckiego i O. Maksymiliana Kolbe z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647, zmiana: Dz. U. z 2012r. poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013r. poz. 21, poz. 405), Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Różyckiego i O. Maksymiliana Kolbe jest zgodny z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała Nr XXIII/299/12 Rady Miasta Piły z dnia 28 sierpnia 2012 r.).

U Z A S A D N I E N I E

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Różyckiego i O. Maksymiliana Kolbe znajduje się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Piły na obszarze przeznaczonym pod zabudowę.

Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w zakresie zmian w strukturze przestrzennej miasta, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz polityki przestrzennej miasta.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Piły  
/-/ Rafał Zdzierela

ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY  
NR XXXIX/503/13  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 26 LISTOPADA 2013 R.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Różyckiego i O. Maksymiliana Kolbe, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647, zmiana: Dz. U. z 2012r. poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013r. poz. 21, poz. 405) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Zgodnie z zapisem §17 uchwały teren objęty planem posiada uzbrojenie techniczne zapewniające obsługę z zakresie infrastruktury technicznej, w związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Piły  
/-/ Rafał Zdzierela

ZAŁĄCZNIK NR 4  
DO UCHWAŁY  
NR XXXIX/503/13  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 26 LISTOPADA 2013 R.

**w sprawie Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Różyckiego i O. Maksymiliana Kolbe.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647, zmiana: Dz. U. z 2012r. poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013r. poz. 21, poz. 405) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. W związku z tym, że wniesione przez właścicieli nieruchomości uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Różyckiego i O. Maksymiliana Kolbe, zostały przez Prezydenta Miasta Piły rozstrzygnięte pozytywnie, a w trybie ostatniego wyłożenia projektu miejscowego planu nie wpłynęły uwagi – nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Piły  
/-/ Rafał Zdzierła



**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr XXXIX/503/13**  
**Rady Miasta Piły**  
**z dnia 26 listopada 2013 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**  
**w rejonie ulic Różyckiego i O. Maksymiliana Kolbe**

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr XLVI/561/10 z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Różyckiego i O. Maksymiliana Kolbe.

Na obszarze objętym przystąpieniem obowiązują następujące uchwały:

- Nr XLVII/477/97 Rady Miejskiej w Pile z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Ogińskiego i Żeleńskiego;
- Nr LIII/550/98 Rady Miejskiej w Pile z dnia 4 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego układu komunikacyjnego miasta Piły;
- Nr XVI/144/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28 września 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy.

Przystąpienie do zmiany planu nastąpiło na wniosek Prezydenta Miasta Piły przy uwzględnieniu złożonych wniosków przez Wydział Gospodarki Komunalnej i Wydział Gospodarki Nieruchomościami tut. Urzędu, dotyczących uporządkowania rozgraniczeń terenów oraz obsługi komunikacyjnej, w szczególności Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. O. M. Kolbe. Plan miejscowy poprzez wprowadzenie ustaleń przestrzennych będzie służył uporządkowaniu zasad zagospodarowania terenu oraz umożliwi prawne rozstrzygnięcia użytkowania terenów, a także rozgraniczy zasięg obszarów wyłączonych z zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę.

W trybie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko wpłynął wniosek zbiorowy, dotyczący przeznaczenia działki o nr ewid. 29/47 pod budowę garaży i parkingów. Prezydent Miasta Piły uwzględnił wniosek, dotyczący części wskazanej działki oraz działki nr ewid. 208.

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia. Uwagi zawarte w opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Pile, dotyczące uzupełnienia zapisów planu zostały uwzględnione w projekcie planu. Opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu zawierała uwagi, które w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych uwzględniono w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko.

W trybie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły uwagi do projektu planu, złożone przez dwóch właścicieli nieruchomości gruntowych, dotyczące podziału nieruchomości oraz sposobu jej zagospodarowania.

Uwagi, o których mowa wyżej zostały przez Prezydenta Miasta Piły uwzględnione. Wprowadzono nieistotne zmiany w projekcie planu, które nie wymagały ponownienia trybu uzgodnień. W kolejnym wyłożeniu do publicznego wglądu złożono uwagi do części projektu planu. Prezydent Miasta Piły uwzględnił uwagi dotyczące wyznaczenia działek budowlanych. W trybie planu ponowiono wyłożenie części projektu planu. Na tym etapie procedury planistycznej nie złożono uwag.

Plan uchwalono na XXX Sesji Rady Miasta Piły w dniu 26 lutego 2013 r. W postępowaniu nadzorczym Wojewody Wielkopolskiego w sprawie zgodności z prawem uchwały, stwierdzono nieważność uchwały ze względu na istotne naruszenie prawa. Zawarte uwagi dotyczyły uzupełnienia warunków zabudowy dla terenów: U3, KDW/Kg oraz MWu. Projekt planu uzupełniono, zgodnie z uwagami i zastrzeżeniami zawartymi w rozstrzygnięciu nadzorczym nr KN-I-4131.1.210.2013.5 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 16 kwietnia 2013r. Następnie ponowiono wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. W trybie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Projekt miejscowego planu jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w zakresie zmian w strukturze przestrzennej miasta, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej.

PREZYDENT MIASTA PIŁY

/-/ Piotr Głowski