

**Uchwała Nr XLV/585/14**  
**Rady Miasta Piły**  
**z dnia 29 kwietnia 2014 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**  
**w rejonie ul. Obornickiej i al. Poznańskiej**

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, poz. 1318, Dz. U. z 2014r. poz. 379), 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, poz. 1238, Dz. U. z 2014r. poz. 379), Rada Miasta Piły uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Obornickiej i al. Poznańskiej, zwany dalej planem.

2. Granicami planu jest obszar ograniczony granicą działki lasu, liniami rozgraniczającymi ul. Obornickiej i al. Poznańskiej oraz granicą działki nr ewid. 129/3, oznaczony graficznie na rysunku planu.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Obornickiej i al. Poznańskiej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Obornickiej i al. Poznańskiej, 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 ul. Obornickiej i al. Poznańskiej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) zabytki i dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem, nie ustala się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW.

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

3. Na wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, o których mowa w ust. 1 pkt 1, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, ustalone w przepisach o środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się wolno stojących budowli o wysokości równej i wyższej niż 50,0 m nad poziom terenu, dla których wymagane jest zgłoszenie do właściwego organu nadzoru lotniczego, zgodnie z przepisami Prawa lotniczego, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem uzyskania stosownej zgody.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne w ewidencją gruntów;
- 2) obowiązująca linia zabudowy dla budynków mieszkalnych;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) kierunek przeważającej kalenicy dachu.

2. Przez obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2 należy rozumieć linię ukształtowaną poprzez główną elewację budynku, obejmującą nie mniej niż 50% szerokości elewacji. W przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę, a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się w szczególności: okapy, wykusze, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku oraz obudowane klatki schodowe (do wysokości budynku).

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

4. Przez kierunek przeważającej kalenicy dachu, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, należy rozumieć kształtowanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym połaci dachowej i jej kalenicy, zgodnie z rysunkiem.

## Rozdział 2

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

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

- 1) techniczne uzbrojenie terenów objętych planem;
- 2) ochronę wód, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, w oparciu o ustalone standardy zabudowy, w tym wymagania dotyczące powierzchni terenów biologicznie czynnych;
- 4) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, z uwzględnieniem przepisów prawa miejscowego;
- 5) ochronę przyrody, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody;
- 6) ochronę przed hałasem, zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 7) gospodarowanie odpadami, zgodnie z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

**§6.1.** Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 1, obejmujących tereny MN1 i MN2, ustala się:

- 1) dla terenu MN1:
  - a) sytuowanie na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego,
  - b) wysokość budynku:
    - mieszkalnego do 8,0 m, II kondygnacje nadziemne (dotyczy głównej bryły budynku),
    - gospodarczo-garażowego do 6,0 m, I kondygnacja nadziemna,
  - c) geometrię dachu płaskiego,

- d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 12% do 35%,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego – 50,0 m<sup>2</sup>,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
  - g) obsługę komunikacyjną – z drogi wewnętrznej KDW i ulicy dojazdowej – ul. Obornickiej (dotyczy dz. nr 285);
- 2) dla terenu MN2:
- a) sytuowanie na wyznaczonym terenie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego,
  - b) wysokość budynku:
    - mieszkalnego do 9,0 m, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym,
    - gospodarczo-garażowego do 6,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym,
  - c) formę dachu stromego o minimalnym nachyleniu połaci dachowych 30°, z kierunkiem głównej kalenicy dachu równoległym do osi al. Poznańskiej,
  - d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnika powierzchni zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 10% do 35%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
  - f) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego – 50,0 m<sup>2</sup>,
  - g) w przypadku rozbiórki istniejącego budynku mieszkalnego, dla nowo lokalizowanej zabudowy będą miały zastosowanie warunki jak dla terenu MN1, zgodnie z ust. 1 pkt 1 lit. a-g; sytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego od strony drogi wewnętrznej KDW, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, sytuowanie budynku gospodarczo-garażowego od strony drogi krajowej nr 11, z zachowaniem maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków gospodarczo-garażowych – jak dla terenu MN1,
  - h) obsługę komunikacyjną – z drogi wewnętrznej KDW.

2. Obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych lub garażowych na wyznaczonych działkach budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w ilości 1 miejsce na 1 mieszkanie.

§7. Dla terenu drogi wewnętrznej – KDW, o którym mowa w 3 ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem;
- 2) sytuowanie miejsc postojowych i zieleni;
- 3) sytuowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

### Rozdział 3

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

§8.1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia istniejąca droga wewnętrzna KDW, w powiązaniu z istniejącym układem dróg publicznych znajdujących się poza obszarem opracowania: drogą dojazdową (ul. Obornicka) i drogą główną (al. Poznańska).

2. Dla obszaru objętego planem wyklucza się możliwość tworzenia nowych, bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 11 – al. Poznańskiej.

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

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych – poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej;
- 3) zbiorowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – poprzez realizację sieci kanalizacji deszczowej, w powiązaniu z planowaną siecią w ul. Obornickiej; w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych;
- 4) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu energetycznego;
- 5) zaopatrzenie w energię cieplną:
  - a) z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem paliw i urządzeń charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi,
  - b) z alternatywnych źródeł energii, tj. kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.;
- 6) zasilanie w gaz ziemny – z istniejącego systemu gazociągowego;
- 7) obsługa telekomunikacyjna – poprzez wykorzystanie istniejących i rozbudowywanych w miarę potrzeb systemów łączności publicznej.

2. Realizacja inwestycji wymienionych w §9 ust. 1 musi spełniać wymagania przepisów odrębnych.

§10. Na całym obszarze objętym planem, dopuszcza się realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niewymienionych w uchwale.

Rozdział 4  
**Przepisy końcowe**

**§11.** 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.

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

**§13.** Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY

Rady Miasta Piły

/-/ Rafał Zdzierela

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY  
NR XLV/585/14  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 29 KWIECZNIA 2014 R.

**Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Obornickiej i al. Poznańskiej, nie narusza ustaleń 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, poz. 1238, Dz. U. z 2014r. poz. 379), Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Obornickiej i al. Poznańskiej, nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała Nr XXIII/299/12 Rady Miasta Piły z dnia 28 sierpnia 2012 r.).

#### UZASADNIENIE

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Obornickiej i al. Poznańskiej, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły znajduje się w granicach zainwestowanego obszaru, przeznaczonego pod zabudowę.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w zakresie: przeznaczenia terenu, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz polityki przestrzennej miasta.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Piły  
/-/ Rafał Zdierela

ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY  
NR XLV/585/14  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 29 KWIETNIA 2014 R.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie w rejonie ul. Obornickiej i al. Poznańskiej, 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, 1445, Dz. U. z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz.1238, Dz. U. z 2014r. poz. 379), Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Zgodnie z zapisem §9 uchwały teren objęty planem posiada uzbrojenie techniczne zapewniające obsługę w 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 XLV/585/14  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 29 KWIETNIA 2014 R.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Obornickiej i al. Poznańskiej.**

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, poz. 1238, Dz. U. z 2014r. poz. 379), Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

**§1.** W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Obornickiej i al. Poznańskiej, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Piły  
/-/ Rafał Zdzierela

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr XLV/585/14**  
**Rady Miasta Piły**  
**z dnia 29 kwietnia 2014 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**  
**w rejonie ul. Obornickiej i al. Poznańskiej**

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr XXIII/301/12 z dnia 28 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Obornickiej i al. Poznańskiej.

Na obszarze objętym przystąpieniem obowiązuje uchwała Nr XXXV/458/05 Rady Miasta Piły z dnia 30 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły na obszarze osiedla Staszyce III.

Przystąpienie do zmiany planu nastąpiło na wniosek Prezydenta, po pozytywnym rozstrzygnięciu wniosku, dotyczącego zmiany warunków zabudowy.

Nowe ustalenia planu umożliwią rozbudowę budynków, z zachowaniem form architektonicznych obiektów oraz zasad kształtowania ładu przestrzennego.

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, nie wpłynęły indywidualne wnioski do planu.

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia. Uwagi zawarte w opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, dotyczące uzupełnienia zapisów projektu planu w zakresie sytuowania i powierzchni zabudowy, zostały uwzględnione w projekcie planu. Uwagi zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, dotyczące ujednolicenia, uzupełnienia i zweryfikowania informacji zawartych w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko, zostały uwzględnione.

W trybie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Projekt miejscowego planu nie narusza ustaleń 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 miasta.

z up. PREZYDENTA MIASTA  
/-/ Beata Dudzińska  
Zastępca Prezydenta