

## **UCHWAŁA NR XXVII/337/08**

### **RADY MIASTA PIŁY**

**z dnia 28 października 2008 r.**

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bydgoskiej i Kusocińskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 zmiana: Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, Dz. U. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, Dz. U. z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337, Dz. U. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, Dz. U. z 2007r. Nr 127 poz. 880),

#### **Rada Miasta Piły**

**uchwala, co następuje:**

#### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

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

2. Granicami obszaru objętego planem są linie rozgraniczające ulice Kusocińskiego i Bydgoską, przedpole stadionu oraz działki nr 67/3, oznaczone graficznie na rysunku planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bydgoskiej i Kusocińskiego 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 Bydgoskiej i Kusocińskiego – zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 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 zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) obszary wymagające scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3.1. 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 kształtowania bryły budynków;
- 6) budynki objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 7) kierunki obsługi komunikacyjnej.

2. Przed obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się tylko zadaszenia, schody zewnętrzne, ryzality itp. elementy.

3. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 4, dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

4. Przez zasadę kształtowania bryły budynku, o której mowa w ust. 1 pkt 5, należy rozumieć sytuowanie budynku lub zespołu budynków, kształtujących pierzeję ulicy dojazdowej KD-D, w tym dopuszczalną zabudowę przy granicy działek.

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

- 1) teren zabudowy usługowej w istniejącym obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczenie na rysunku – U1;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U2 i U3;

- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW1 i MW2;
- 4) teren przejścia pieszego, oznaczenie na rysunku – Kx;
- 5) tereny parkingów, oznaczenie na rysunku – Kp1 i Kp2;
- 6) teren drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o których mowa w ust. 1 pkt 3, są terenami, dla których w przepisach o środowisku ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu.

3. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się obiektów przekraczających wysokość 50,0 m od poziomu terenu.

## Rozdział 2

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§5.1. Dla terenu istniejącego obiektu handlowego (U1), o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu;
- 2) możliwość rozbudowy istniejącego obiektu w granicach maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku;
- 3) zakaz nadbudowy istniejącego obiektu;
- 4) nakaz zmiany zadaszenia partii wejściowej do budynku;
- 5) powierzchnię zabudowy określoną maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15% powierzchni nieruchomości.

2. Miejsca postojowe zapewnia istniejący parking, oznaczony na rysunku Kp1, stanowiący integralną część nieruchomości.

§6.1. Dla terenu zabudowy usługowej (U2), ustala się:

- 1) przeznaczenie w szczególności na cele usług konsumpcyjnych (handel z wyłączeniem handlu paliwami i sprzedaży placowej, gastronomia, usługi bytowe);
- 2) podział na jedną lub dwie działki budowlane;
- 3) na każdej działce może być zrealizowany tylko jeden budynek;
- 4) dla wszystkich budynków ustala się:
  - a) wysokość do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) poziom podłogi parteru budynków nieprzekraczający 0,30m od poziomu terenu;

- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 15% powierzchni nieruchomości;
- 6) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni nieruchomości.

2. Dla terenu zabudowy usługowej (U3), ustala się:

- 1) przeznaczenie określone w ust. 1 pkt 1;
- 2) sytuowanie na działce jednego budynku usługowego;
- 3) wysokość zabudowy – do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 4) poziom podłogi parteru budynku nieprzekraczający 0,30m od poziomu terenu;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 15% powierzchni działki;
- 6) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Na terenach zabudowy usługowej, o których mowa w ust. 1 i 2, wymagana jest realizacja miejsc postojowych na terenie działki.

§7.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) obejmują:

- 1) teren istniejącej zabudowy (ul. Bydgoska 82), oznaczenie na rysunku – MW1, dla którego ustala się:
  - a) zachowanie historycznej formy architektonicznej istniejącego budynku mieszkalnego, jako budynku objętego ochroną konserwatorską,
  - b) możliwość zabudowy przy granicy działki oraz rozbudowy w poziomie istniejącego budynku gospodarczego (przeznaczenie na cele gospodarcze lub garaże),
  - c) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na jedno mieszkanie,
  - d) obowiązek zastosowania rozwiązań materiałowo-technicznych gwarantujących zmniejszenie uciążliwości hałasu komunikacyjnego;
- 2) teren istniejącej zabudowy (ul. Bydgoska 84), oznaczenie na rysunku – MW2, dla którego ustala się:
  - a) dla budynku objętego ochroną konserwatorską zlokalizowanego w pierzei ul. Bydgoskiej:
    - zachowanie historycznej formy architektonicznej istniejącego budynku mieszkalnego, w tym gabarytów, formy dachów, detalu oraz wielkości otworów okiennych,
    - zachowanie materiału elewacyjnego oraz detalu, w tym podziałów okien w części obiektu o konstrukcji drewnianej,
  - b) dla I kondygnacyjnej przybudówki:
    - możliwość rozbudowy w poziomie,
    - zmianę stropodachu płaskiego na formę dachu skośnego, o nachyleniu połaci nieprzekraczającej 24°,

- zastosowanie materiału i detalu elewacyjnego od strony ul. Bydgoskiej nawiązującego do istniejącej części obiektu o konstrukcji drewnianej,
- c) nieprzekraczalną powierzchnię zabudowy działki 25% i co najmniej 50% powierzchni działki jako biologicznie czynnej.

2. Budynki mieszkalne, o których mowa w ust. 1, stanowią obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu miejscowego, do których mają zastosowanie przepisy Prawa budowlanego oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### Rozdział 3

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

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

- 1) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, które uwzględniają wymagania ochrony środowiska, wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) pełne techniczne uzbrojenie terenu, w tym zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz odbiór ścieków komunalnych i opadowych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 3) komunalny system odbioru odpadów;
- 4) ochronę terenów zabudowy mieszkaniowej przed hałasem;
- 5) ustalenia warunków zabudowy, w tym powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) zachowanie istniejącego drzewostanu w pierzei ul. Bydgoskiej.

**§9.** Dla ochrony krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa archeologicznego ustala się:

- 1) objęcie ochroną konserwatorską istniejących zabytków, o których mowa w §7;
- 2) wymagane zgłaszanie prac ziemnych związanych z zabudowaniem lub zagospodarowaniem terenu do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### Rozdział 4

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zasilanie w gaz ziemny – z istniejących sieci gazowniczych średniego i niskiego ciśnienia;

- 3) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego niskiego i średniego napięcia;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiego systemu ciepłowniczego lub z indywidualnych kotłowni spełniających wymagania Rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego w sprawie określenia programu ochrony powietrza dla strefy – powiat pilski, w szczególności zastąpienia ogrzewania węglowego ogrzewaniem gazowym lub innym służącym przywróceniu standardów jakości powietrza.

**§11.** Zagospodarowanie odpadów, w tym niebezpiecznych oraz mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji, nastąpi poprzez komunalny system odbioru odpadów oraz postępowanie zgodne z planem gospodarki odpadami dla Gminy Piła, z zastosowaniem przepisów szczególnych w tym zakresie.

**§12.1.** Teren drogi publicznej KD-D (sięgacz) zapewnia obsługę komunikacyjną wszystkich terenów wyznaczonych w planie, ze zjazdem z ul. Kusocińskiego (droga główna).

2. W pasie drogowym drogi KD-D ustala się zakaz lokalizowania miejsc postojowych oraz nakaz rozbiórki istniejącego budynku.

3. Dla wszystkich terenów, po zrealizowaniu drogi dojazdowej, ustala się zakaz zjazdu z ul. Bydgoskiej.

**§13.** Teren wyznaczonego parkingu Kp2 zapewnia miejsca postojowe dla terenu usługowego na działce sąsiedniej (obszar poza planem) i stanowi integralną część nieruchomości; dopuszcza się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z wyznaczoną drogą dojazdową, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

## Rozdział 5

### **Przepisy końcowe**

**§14.** 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.

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

**§16.** 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 XIII/160/03 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28 października 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bydgoskiej-Kusocińskiego.

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Piły  
/-/ Paweł Jarczak