



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 22 grudnia 2014 r.

Poz. 6852

### UCHWAŁA NR LII/675/14 RADY MIASTA PIŁY

z dnia 28 października 2014 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. dr Franciszka Witaszka i ul. 14 Lutego**

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, poz. 1072), 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, poz. 1446, Dz. U. z 2014r. poz. 379, poz. 768) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. dr Franciszka Witaszka i ul. 14 Lutego, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są linie rozgraniczające pasy drogowe ulic: 11-go Listopada, dr Franciszka Witaszka i 14 Lutego oraz granica działki nr ewid. 336, oznaczone graficznie na rysunku planu w skali 1 : 1000, zwanego dalej rysunkiem.

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. dr Franciszka Witaszka i ul. 14 Lutego, 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. dr Franciszka Witaszka i ul. 14 Lutego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o 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. dr Franciszka Witaszka i ul. 14 Lutego, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2. 1.** 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.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) dobra kultury współczesnej.

3. Na obszarze objętym planem występują budynki objęte ochroną konserwatorską, ujęte w Gminnej ewidencji zabytków miasta Piły.

4. Obszar objęty opracowaniem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczenie na rysunku – MWu;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 4) teren elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E;
- 5) tereny dróg wewnętrznych i parkingów, oznaczenie na rysunku – KDWp.

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

3. Na wyznaczonych terenach objętych planem, zgodnie z przepisami o środowisku ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – MWu, o których mowa w ust. 1 pkt 1, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) o ile na wyznaczonym terenie zabudowy usługowej – U1, o którym mowa w §8 pkt 1, usługa będzie:
  - a) związana ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – przedszkole, szkoła językowa, klub malucha, to teren ten będzie podlegał ochronie akustycznej, jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) związana z opieką społeczną, to teren ten będzie podlegał ochronie akustycznej, jak dla terenu domów opieki społecznej.

4. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się wolno stojących budowli równych i wyższych niż 50,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, wymagających przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłoszenia do właściwego organu nadzoru lotniczego, zgodnie z przepisami Prawa lotniczego.

**§ 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zasada kształtowania zabudowy;
- 6) kierunek głównej kalenicy dachu;
- 7) budynki objęte formą ochrony konserwatorskiej;
- 8) obowiązkowe sytuowanie budynków przy granicy działek budowlanych;

- 9) zasada obsługi komunikacyjnej;
- 10) obszar „u” – dodatkowe ustalenia.

2. Przez obowiązujące linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3, należy rozumieć linię ukształtowaną przez główną elewację budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze i ryzality, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku, 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 ustawy Prawo budowlane.

4. Przez zasadę kształtowania zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 5, należy rozumieć sytuowanie bryły budynku lub zespołu budynków, zgodnie z wyznaczonym na rysunku kierunkiem.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) techniczne uzbrojenie terenów objętych planem;
- 2) wydzielenie terenu zieleni urządzonej i ustalenie powierzchni biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) postępowanie zgodne z przepisami o środowisku, w tym przepisami prawa miejscowego;
- 5) gospodarowanie odpadami, zgodnie z zasadami określonymi w ustawach o odpadach i utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

**§ 6. 1.** Ochronę zabytków zapewnia się poprzez objęcie formą ochrony konserwatorskiej budynków, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i oznaczeniem graficznym na rysunku:

- 1) przy ul. 14 Lutego – nr 14 i nr 16;
- 2) przy ul. 11-go Listopada – nr 3 i nr 7.

2. Dla budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się zachowanie:

- 1) historycznych brył budynków wraz z formą wykroju otworów okiennych i stolarki okiennej;
- 2) pokryć dachów stromych dachówką;
- 3) ceglanych elewacji budynków, z detalami architektonicznymi bez docieplenia z zewnątrz.

3. Dla budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz przepisy Prawa budowlanego.

4. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje związane z zagospodarowaniem i zabudową terenów, należy prowadzić zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 7.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – MWu, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) lokalizowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, usługowych, gospodarczych i garażowych; sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych tylko od strony zaplecza działki budowlanej;
- 2) możliwość zagospodarowania na cele usługowe powierzchni w parterach budynków mieszkalnych;
- 3) dla budynków objętych ochroną konserwatorską, zastosowanie:
  - a) ustaleń §6 ust. 2 pkt 1, 2 i 3,
  - b) zakazu przekształceń formy architektonicznej istniejących budynków, w tym zmiany kąta nachylenia połaci dachowych,

- c) możliwości rozbiórki istniejących budynków z prawem do odbudowy, z zachowaniem gabarytów, wysokości istniejących budynków (do 17,0 m od poziomu terenu) oraz formy architektonicznej, w tym wykroju otworów okiennych i kąta nachylenia połaci dachowych;
- 4) dla budynków kształtujących pierzeje ulic w zabudowie zwartej: nr 3, 5 i 7 przy ul. 11-go Listopada oraz nr 14 i 16 przy ul. 14 Lutego, obowiązek lokalizowania zabudowy przy granicy sąsiednich działek budowlanych, wg rysunku;
- 5) sytuowanie budynków w pierzejach ulic, zgodnie z liniami zabudowy i zasadą kształtowania zabudowy, oznaczonymi na rysunku;
- 6) wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i usługowych – do 17,0 m od poziomu terenu,
  - b) gospodarczych i garażowych – do 5,0 m od poziomu terenu;
- 7) geometrię dachów dowolną, z wyłączeniem budynków objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w pkt 3;
- 8) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla działek budowlanych o powierzchni do 200 m<sup>2</sup> – od 80% do 100%,
  - b) dla działek budowlanych o powierzchni od 200 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup> – od 30% do 85%,
  - c) dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> – od 20% do 45%;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni wyznaczonego terenu – 10%.

**§ 8.** Dla terenów zabudowy usługowej – U, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 2, obejmujących tereny U1, U2, ustala się:

- 1) teren U1, przeznaczony w szczególności na cele związane z czasowym pobytem dzieci i młodzieży (przedszkole, szkoła językowa, klub malucha) i opieką społeczną, z zastosowaniem:
  - a) dla istniejącego budynku przedszkola, rozbudowa w granicach określonych maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - b) dla nowo realizowanej zabudowy, obowiązek sytuowania wzdłuż obowiązującej linii zabudowy od strony ul. dr Franciszka Witaszka, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - c) wysokości budynków do 15,0 m od poziomu terenu,
  - d) geometrii dachów płaskich,
  - e) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni zabudowy budynków (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 15% do 50%,
  - f) minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni wyznaczonego terenu – 20%;
- 2) teren U2, przeznaczony w szczególności na cele administracji, z zastosowaniem:
  - a) wysokości budynków od 9,0 m do 15,0 m od poziomu terenu; dla zabudowy lokalizowanej w oznaczonym na rysunku terenie – obszar „u” dodatkowe ustalenia – wysokość od 9,0 m do 17,0 m, z obowiązkowym cofnięciem ostatniej (najwyższej) kondygnacji minimum 2,0 m, od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ul. dr Franciszka Witaszka,
  - b) geometrii dachów płaskich,
  - c) możliwości sytuowania obiektów małej architektury, zieleni, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- d) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków), w odniesieniu do powierzchni wyznaczonego terenu – od 15% do 40%,
- e) minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, w odniesieniu do powierzchni wyznaczonego terenu – 10%,
- f) nie lokalizuje się usług wymagających ochrony akustycznej, o których mowa w §3 ust. 3.

§ 9. Dla terenu zieleni urządzonej ZP, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 3, ustala się zagospodarowanie zielenią, z możliwością sytuowania obiektów małej architektury, budowli infrastruktury technicznej. Teren może stanowić integralną część terenu U1, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

§ 10. Dla terenu elektroenergetyki E, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 4, ustala się:

- 1) wysokość budynku do 4,0 m od poziomu terenu;
- 2) geometrię dachu płaskiego;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 50% do 100%;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni wyznaczonego terenu – 10%; w przypadku zabudowy terenu powyżej 90% – 0%.

§ 11. Dla wyznaczonych terenów dróg wewnętrznych i parkingów – KDWP, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 5, obejmujących tereny KDWP1 i KDWP2, ustala się możliwość sytuowania obiektów małej architektury, w tym obiektów służących utrzymaniu porządku (śmietniki).

§ 12. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych, dla terenów wyznaczonych w planie:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – MWu, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie i 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 2) zabudowy usługowej – U1 i U2, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego.

2. W zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, może nastąpić przy wykorzystaniu sąsiednich terenów komunikacyjnych, znajdujących się poza obszarem planu.

### **Rozdział 3.**

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

§ 13. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, obejmuje wyznaczone tereny dróg wewnętrznych i parkingów – KDWP, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 5, zapewniające obsługę komunikacyjną.

§ 14. Zewnętrzne powiązania komunikacyjne zapewniają ulice: 11-go Listopada, dr Franciszka Witaszka i 14 Lutego.

§ 15. 1. Zewnętrzną obsługę terenu objętego planem, w zakresie infrastruktury technicznej, zapewniają istniejące systemy w ulicach: dr Franciszka Witaszka, 14 Lutego i 11-go Listopada, znajdujące się poza obszarem opracowania:

- 1) zbiorowe miejskie sieci: wodociągowe, kanalizacji odbioru ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych;
- 2) grzewczy: sieci ciepłownicze zdalaczynne i indywidualne źródła ciepła;
- 3) elektroenergetyczny, gazowniczy i sieci telekomunikacyjnych.

2. Istniejące uzbrojenie zapewnia obsługę terenów wyznaczonych pod zabudowę na obszarze planu i nie wymaga realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy.

3. Modernizacja, rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb – zgodnie z warunkami technicznymi.

4. Na obszarze planu ustala się zasady obsługi, w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenia ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji ściekowej;
- 3) odbioru wód opadowych lub roztopowych, zastosowanie systemów:
  - a) zbiorowych – do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) indywidualnych – z dopuszczeniem zastosowania retencji i infiltracji do gruntu;
- 4) zaopatrzenia w ciepło:
  - a) z sieci zdalaczynnych,
  - b) z indywidualnych źródeł ciepła z nakazem stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz źródeł alternatywnych, przy zastosowaniu urządzeń o wysokim stopniu sprawności;
- 5) zaopatrzenia w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego;
- 6) zaopatrzenia w gaz – z istniejącego systemu gazociągowego;
- 7) telekomunikacji – z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

5. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację budowli infrastruktury technicznej, niewymienionych w uchwale.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

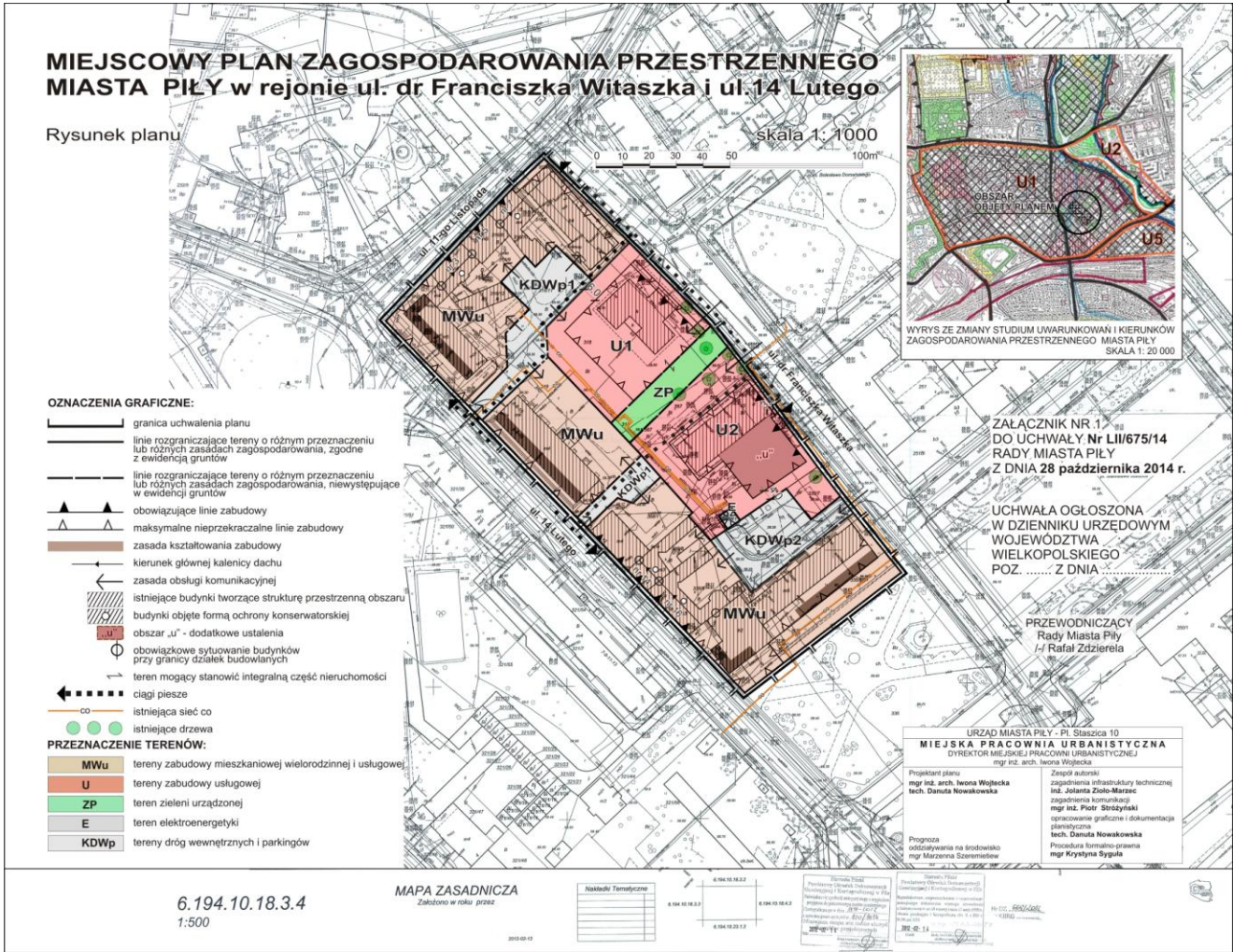
§ 16. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Piły  
(-) Rafał Zdzierela

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr LII/675/14  
Rady Miasta Piły  
z dnia 28 października 2014 r.





Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr LII/675/14  
Rady Miasta Piły  
z dnia 28 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. dr Franciszka Witaszka**

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, poz. 1446, Dz. U. z 2014r. poz. 379, poz.768), Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. dr Franciszka Witaszka i ul. 14 Lutego, 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.).



Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr LII/675/14  
Rady Miasta Piły  
z dnia 28 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania  
przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. dr Franciszka Witaszka**

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, poz. 1446, Dz. U. z 2014r. poz. 379, poz. 768), Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z zapisem §15 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.

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr LII/675/14  
Rady Miasta Piły  
z dnia 28 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. dr Franciszka Witaszka i ul. 14 Lutego.**

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, poz.1446, Dz. U. z 2014r. poz. 379, poz.768), Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. dr Franciszka Witaszka i ul. 14 Lutego, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.