



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 11 stycznia 2017 r.

Poz. 486

### UCHWAŁA NR XXVIII/435/16 RADY MIASTA PIŁY

z dnia 20 grudnia 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Koszalińskiej, Szybowników i Lotniczej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446, zmiana: Dz. U. z 2016r. poz.1579), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, zmiana: Dz. U z 2016r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Koszalińskiej, Szybowników i Lotniczej, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są linie rozgraniczające pasy drogowe ul. Koszalińskiej, ul. Szybowników i ul. Lotniczej oraz zainwestowane tereny usługowe od strony południowej – Al. Wojska Polskiego, zgodnie z oznaczeniem graficznym 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 ulic: Koszalińskiej, Szybowników i Lotniczej 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 ulic: Koszalińskiej, Szybowników i Lotniczej 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: Koszalińskiej, Szybowników i Lotniczej, 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 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 usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczenie na rysunku – U/P;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 4) teren lasu, oznaczenie na rysunku – ZL;
- 5) teren elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E;
- 6) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 7) teren dróg wewnętrznych i garaży, oznaczenie na rysunku – KDWg.

2. Na obszarze objętym planem:

- 1) 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, pod warunkiem uzyskania stosownej zgody, zgodnie z przepisami Prawa lotniczego;
- 2) nie lokalizuje się usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>;
- 3) dla budynków lub ich części zlokalizowanych w przestrzeni pomiędzy wyznaczoną na rysunku maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogę, ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków;
- 4) nie wyznacza się terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, ustalone w przepisach o środowisku;
- 5) nie lokalizuje się urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

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

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z ewidencją gruntów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3, dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.

## **Rozdział 2.**

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

§ 5. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) uzbrojenie techniczne terenów objętych planem;
- 2) ustalenie powierzchni biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz wyznaczenie terenu zieleni urządzonej;

- 3) postępowanie zgodne z przepisami służącymi ochronie środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego;
- 4) zachowanie terenu lasu.

§ 6. 1. Dla terenów zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów U/P, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 1, obejmujących tereny U/P1, U/P2, i U/P3, ustala się:

1) teren U/P1, z zastosowaniem:

- a) wysokości budynków do 20,0 m od poziomu terenu,
- b) geometrii dachów płaskich, o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°,
- c) dla budynków istniejących zachowanie formy dachów z prawem do przebudowy,
- d) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 5% do 55%,
- e) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
- f) dostępu komunikacyjnego od strony ul. Pilotów (KD-D2);

2) teren U/P2 – stacji paliw, z zastosowaniem:

- a) wysokości budynków do 15,0 m od poziomu terenu,
- b) geometrii dachów płaskich, o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°,
- c) dla budynków istniejących zachowanie formy dachów z prawem do przebudowy,
- d) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 5% do 55%,
- e) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

3) teren U/P3, z zastosowaniem:

- a) wysokości budynków do 15,0 m od poziomu terenu,
- b) geometrii dachów płaskich, o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°, dla budynków istniejących zachowanie formy dachów z prawem do przebudowy,
- c) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 5% do 55%,
- d) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%.

2. Z wyłączeniem terenu U/P2, na pozostałych terenach U/P1 i U/P3 nie lokalizuje się stacji paliw.

§ 7. 1. Dla terenów zabudowy usługowej U, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 2, obejmujących tereny: U1, U2 i U3, ustala się:

1) teren U1, z zastosowaniem:

- a) wysokości budynków do 15,0 m od poziomu terenu,
- b) geometrii dachów płaskich, o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°,
- c) dla budynków istniejących zachowanie formy dachów z prawem do przebudowy,
- d) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 10% do 55%,

e) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;

2) tereny U2, z zastosowaniem:

a) zachowania istniejącej zabudowy o funkcji produkcyjnej i magazynowej,

b) dopuszczenia wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego, dla całego wyznaczonego terenu,

c) dowolnej geometrii dachów,

d) wysokość budynków do 15,0 m od poziomu terenu,

e) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 10% do 55%,

f) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;

3) teren U3, z zastosowaniem:

a) wysokości budynków do 15,0 m od poziomu terenu,

b) dowolnej geometrii dachów,

c) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 10% do 55%,

d) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%.

2. Na wszystkich terenach zabudowy usługowej U1, U2, U3, nie lokalizuje się stacji paliw.

**§ 8.** Dla terenu zieleni urządzonej ZP, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 3, ustala się:

1) zagospodarowanie zielenią oraz możliwość sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) nie lokalizuje się budynków;

3) teren może stanowić integralną część sąsiedniego terenu zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów U/P1.

**§ 9.** Dla terenu lasu ZL, o którym mowa §3 ust. 1 pkt 4, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Dla terenu elektroenergetyki E, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 5, ustala się:

1) wysokość budynku 5,0 m od poziomu terenu;

2) dowolną geometrię dachu;

3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy budynkami (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0% do 100%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%.

**§ 11.** Dla terenu dróg wewnętrznych i garaży KDWg, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 7, ustala się:

1) wysokość budynków do 6,0 m od poziomu terenu;

2) geometrię dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;

3) dla budynków istniejących zachowanie formy dachów z prawem do przebudowy;

4) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy budynkami (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 10% do 80%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%.

§ 12. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych, dla terenów zabudowy usługowej oraz terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – U/P1, U/P2, U/P3, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej i powierzchni produkcyjnej; dla terenów zabudowy usługowej – U1, U2, U3, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej oraz dla terenów U2 (w przypadku wydzielenia mieszkania), jedno miejsce parkingowe na 1 mieszkanie.

2. Zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

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

§ 13. 1. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, obejmuje tereny publicznych dróg dojazdowych KD-D1 i KD-D2 (ul. Pilotów).

2. Drogi objęte planem są powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym dróg – ul. Szybowników, ul. Koszalińską i Lotniczą, które znajdują się poza obszarem planu.

3. Na terenach dróg publicznych ustala się możliwość lokalizacji budowli infrastruktury technicznej, w tym służących odwodnieniu terenu.

§ 14. 1. Modernizacja i rozbudowa układu komunikacyjnego, obejmuje:

- 1) budowę drogi dojazdowej KD-D1;
- 2) rozbudowę drogi dojazdowej KD-D2.

2. Dla realizacji dróg dojazdowych mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 15. 1. W zakresie infrastruktury technicznej, obsługę terenów objętych planem zapewniają istniejące i projektowane sieci techniczne, powiązane z systemami zewnętrznymi znajdującymi się poza obszarem opracowania, w pasach drogowych ulic: Koszalińskiej, Szybowników i Lotniczej.

2. Na obszarze planu ustala się zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenia w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenia ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji ściekowej wymagającej rozbudowy;
- 3) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, poprzez:
  - a) miejską sieć kanalizacji deszczowej wymagającej rozbudowy,
  - b) lokalną sieć kanalizacji deszczowej, dopuszczając wprowadzenie wód do ziemi po uprzednim ich oczyszczeniu,
  - c) indywidualne rozwiązania, dopuszczając retencję i infiltrację 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) zasilania w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego;
- 6) zaopatrzenia w gaz – z systemu gazowniczego;
- 7) telekomunikacji – z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

3. Na całym obszarze objętym planem, ustala się możliwość realizacji budowli infrastruktury technicznej niewymienionych w uchwale.

4. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 2 i 3, musi spełniać wymagania przepisów odrębnych.
5. Zadania własne Gminy w zakresie infrastruktury technicznej, określa załącznik nr 3 do uchwały.

**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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący  
Rady Miasta Piły  
(-) Rafał Zdzierela



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXVIII/435/16  
Rady Miasta Piły  
z dnia 20 grudnia 2016 r.

**w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Koszalińskiej, Szybowników i Lotniczej, 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 (Dz. U. z 2016r. poz. 778, zmiana: Dz. U z 2016r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Miasta Piły stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Koszalińskiej, Szybowników i Lotniczej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r.).

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXVIII/435/16  
Rady Miasta Piły  
z dnia 20 grudnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Koszalińskiej, Szybowników i Lotniczej, 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 (Dz. U. z 2016r. poz. 778, zmiana: Dz. U z 2016r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Zadanie własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej dla obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Koszalińskiej, Szybowników i Lotniczej, dotyczy realizacji inwestycji o podanych długościach szacunkowych:

1) komunikacja drogowa:

- a) publiczna droga dojazdowa KD-D2 (ul. Pilotów) o długości ok. 250,0 m,
- b) publiczna droga dojazdowa KD-D1 o długości ok. 300,0 m;

2) sieć infrastruktury technicznej:

- a) kanalizacja ścieków komunalnych o długości ok. 60,0 m,
- b) kanalizacja deszczowa o długości ok. 1010,0 m wraz z urządzeniami podczyszczającymi.

**§ 2.** Zadania inwestycyjne, o których mowa w rozstrzygnięciu, finansowane będą zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich planach rozwoju i modernizacji sieci infrastruktury technicznej oraz strategii rozwoju miasta Piły.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr XXVIII/435/16  
Rady Miasta Piły  
z dnia 20 grudnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Koszalińskiej, Szybowników i Lotniczej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, zmiana: Dz. U z 2016r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), Rada Miasta Piły po rozpatrzeniu nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Piły uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Koszalińskiej, Szybowników i Lotniczej, postanawia, co następuje:

**§ 1.** Nie uwzględnić uwagi, dotyczącej zmiany maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, jako maksymalnej powierzchni zabudowy działki, w zakresie od 55% do 70%, sprzecznego z ustaleniami obowiązującego studium.