

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PIŁY
z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Piły w rejonie ulic Warsztatowej i Pomorskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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 2006 r. 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, Dz. U. z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, Dz. U. z 2009r. Nr 52 poz. 420), 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 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413),

**Rada Miasta Piły
uchwala, co następuje:**

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Warsztatowej i Pomorskiej, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są linie rozgraniczające pas drogowy obwodnicy śródmiejskiej (ul. Podgórna) oraz działek nr ewid. 496, 497, 498, 508/7, oznaczone graficznie na rysunku planu.

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 z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

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

2. Na obszarze miasta Piły, w tym terenie objętym planem, występuje obszar ochrony wód podziemnych.

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) obszarów objętych scaleniem oraz szczegółowych warunków scalenia i podziału nieruchomości.

4. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania obiektów przekraczających wysokość 50 m n.p.t.

§3. 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

§4.1. Na obszarze objętym planem, liniami rozgraniczającymi, określa się tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 2) tereny istniejącej zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U1 i U2;
- 3) teren istniejącej zabudowy usługowej – usług edukacji, oznaczenie na rysunku – UE;
- 4) tereny istniejących dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D.

2. Tereny, dla których zgodnie z przepisami o środowisku ustalone zostały poziomy hałasu w środowisku, obejmują odpowiednio:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 1;
- 2) teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 3 – istniejącej zabudowy usługowej – usług edukacji.

§5. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską istniejących budynków mieszkalnych przy ul. Warsztatowej 2 i 4, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 2) nakaz zachowania gabarytów budynków, form elewacji wraz z wykrojami otworów okiennych i ich podziałem;
- 3) co najmniej 25% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 115% powierzchni istniejącej w dniu podjęcia uchwały;
- 4) dopuszczalną rozbudowę w poziomie I kondygnacyjnych budynków gospodarczych, w granicach oznaczonych linii zabudowy;
- 5) wymaganą służebność dostępu drogowego do budynków gospodarczo-garażowych (działki nr ewid. 508/1÷6).

§6. Tereny istniejącej zabudowy usługowej, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 2, obejmują:

- 1) teren U1, dla którego ustala się:
 - a) możliwość rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku;
 - b) wysokość budynku – do II kondygnacji, z dachem płaskim;
 - c) realizację zabudowy przy granicy działki;
 - d) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 90% powierzchni działki;
 - e) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki;
- 2) teren U2, dla którego ustala się:
 - a) ochronę konserwatorską budynku, w tym zachowanie gabarytów, formy dachu i attyki w elewacji kształtującej pierzeję ul. Warsztatowej, jako istotnego elementu historycznej formy architektonicznej,
 - b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 110% istniejącej powierzchni zabudowy w dniu podjęcia uchwały (dopuszczalna rozbudowa w poziomie od strony wnętrza działki),
 - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki.

§7. Dla terenu istniejącej zabudowy usługowej usług edukacji UE, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 3, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy oraz zakaz powiększania istniejącego w dniu podjęcia uchwały wskaźnika powierzchni zabudowanej. Ustalenie powyższe nie wyklucza rozbioru obiektów i nowej zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) ochronę konserwatorską części budynku w pierzei ul. Warsztatowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, z obowiązkiem zachowania gabarytów oraz formy dachu;
- 3) ochronę przed hałasem komunikacyjnym realizowanej zabudowy poprzez zastosowanie w budynkach rozwiązań funkcjonalnych oraz techniczno-materiałowych gwarantujących

zmniejszenie oddziaływania hałasu, a w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu powodowanych przez obwodnicę śródmiejską (ul. Podgórna) poprzez realizację urządzeń ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami o drogach publicznych;

- 4) w przypadku przekształceń formy budynku kształtującego pierzeję ul. Warsztatowej nieobjętego formą ochrony konserwatorskiej – nakaz nadbudowy w formie dachu stromego, nawiązującego do istniejącej III kondygnacyjnej części budynku, co najmniej na części budynku, z zastosowaniem symetrycznej formy elewacji frontowej;
- 5) w przypadku zmniejszenia powierzchni zabudowy działki należy zapewnić co najmniej 10% powierzchni jako biologicznie czynnej.

§8.1. Ochronę środowiska, na obszarze objętym planem, realizuje się poprzez:

- 1) ochronę przed hałasem terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenu istniejącej zabudowy usługowej – usług edukacji, związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, poprzez zastosowanie ustaleń §7 pkt 3;
- 2) realizację tylko obiektów określonych w niniejszej uchwale;
- 3) pełne techniczne uzbrojenie terenu, w tym zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz odbiór ścieków komunalnych i opadowych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 4) komunalny selektywny system gospodarki odpadami oraz postępowanie zgodne z planem gospodarki odpadami dla Gminy Piła i przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizowania instalacji bazowych sieci telefonii komórkowej.

2. Ochronę dziedzictwa kulturowego realizuje się poprzez:

- 1) ochronę konserwatorską zabytków na podstawie ustaleń planu miejscowego, obejmującą następujące budynki:
 - a) budynki mieszkalne przy ul. Warsztatowej nr 2 i 4 (dz. nr ewid. 508/7),
 - b) części budynku szkoły przy ul. Warsztatowej nr 6 (dz. nr ewid. 497),
 - c) budynek biurowy przy ul. Warsztatowej nr 8 (dz. nr ewid. 496);
- 2) ustalenia warunków zabudowy, określonych w §5, §6 pkt 2, §7.

3. Do obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w ust. 2, mają zastosowanie przepisy Prawa budowlanego i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§9.1. Obsługę komunikacyjną wyznaczonych terenów zapewnia istniejąca droga dojazdowa KD-D (ul. Warsztatowa).

2. Miejsca postojowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej MW i terenu zabudowy usługowej U2 zapewnia się na wyznaczonym terenie.

3. Miejsca postojowe dla terenów zabudowy usługowej U1 i UE zapewnia się w pasie drogowym ul. Warsztatowej.

§10. 1. Obszar objęty planem posiada uzbrojenie techniczne w zakresie:

- 1) zbiorowego zaopatrzenia w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zasilania w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego;
- 3) zaopatrzenia w gaz – z istniejących gazociągów;
- 4) zaopatrzenia w ciepło – z istniejącego systemu ciepłowniczego KR-Zachód oraz lokalnych źródeł ciepła, które powinny spełniać warunki określone w programie ochrony powietrza dla strefy – powiat pilski, poprzez stosowanie do celów grzewczych paliw o niskiej zawartości substancji zanieczyszczających powietrze, w szczególności gazu;
- 5) zbiorowego odprowadzania ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zbiorowego odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

2. W związku z ustaleniami ust. 1 nie rozstrzyga się o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

§11. Gospodarowanie odpadami, w tym niebezpiecznymi i budowlanymi nastąpi poprzez komunalny system odbioru odpadów oraz postępowanie określone w planie gospodarki odpadami dla Gminy Piła, z zastosowaniem przepisów szczególnych z tym zakresie.

§12. 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.

§13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

§14. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze objętym niniejszą uchwałą, tracą moc ustalenia następujących uchwał:

- 1) Nr VIII/108/03 Rady Miejskiej w Pile z dnia 29 kwietnia 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Warsztatowej;
- 2) Nr XLVI/551/06 Rady Miasta Piły z dnia 28 lutego 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego miasta Piły;

3) Nr LI/613/06 Rady Miasta Piły z dnia 29 sierpnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Warsztatowej.

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

Stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Warsztatowej i Pomorskiej 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 (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 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413),

Rada Miasta Piły

stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Warsztatowej i Pomorskiej z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała Nr XLIV/546/06 Rady Miasta Piły z dnia 24 stycznia 2006 r.).

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

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Warsztatowej i Pomorskiej obejmuje tereny istniejącej zabudowy usługowej oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jest to obszar wyodrębniony w strukturze przestrzennej miasta jako tereny przeważającej funkcji usługowej i produkcyjnej. Ustalenia miejscowego planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w zakresie: przeznaczenia obszarów wyodrębnionych w strukturze przestrzennej miasta, zasad ochrony środowiska, kierunków ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, kierunków rozwoju infrastruktury technicznej i polityki przestrzennej.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Piły w rejonie **ulic Warsztatowej i Pomorskiej**

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr XXVI/311/08 z dnia 30 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Warsztatowej i Pomorskiej. Obszar objęty projektem planu obejmuje teren zabudowany, dla którego w nieznacznym zakresie zmienia się warunki zabudowy. Na obszarze objętym projektem planu występuje teren bez planu (ul. Warsztatowa) oraz ustalenia dla terenów zabudowanych, ujęte w trzech odrębnych uchwałach. Zmiana ustaleń jest uzasadniona formalnie w celu uporządkowania przepisów prawa miejscowego na przedmiotowym terenie.

W trybie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, wpłynął wniosek w sprawie warunków zabudowy dla dz. nr 498, zabudowanej obiektem biurowym, który został uwzględniony w ustaleniach planu miejscowego oraz wniosek firmy „ITE” Sp. z o.o. w sprawie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej. Prezydent Miasta Piły nie uwzględnił w ustaleniach planu miejscowego lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, ze względów przestrzennych przeznaczenia terenów w szczególności na cele mieszkalnictwa i edukacji oraz wymaganej ochrony konserwatorskiej istniejących obiektów.

W trybie wyłożenia do publicznego wglądu – projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wpłynęły uwagi. Przedstawiany projekt porządkuje ustalenia przestrzenne dotyczące przekształceń istniejącej zabudowy oraz ustala formy ochrony konserwatorskiej na podstawie miejscowego planu, o których mowa w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ze względów formalnych i merytorycznych podjęcie uchwały jest uzasadnione.

PREZYDENT MIASTA PIŁY

/-/ Zbigniew Kosmatka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY w rejonie ulic Warsztatowej i Pomorskiej

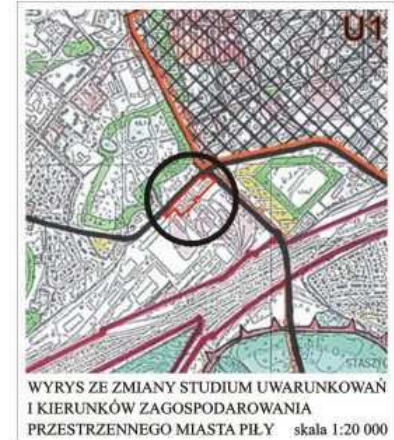
Rysunek planu

skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR..... RADY MIASTA PIŁY Z DNIA.....

UCHWAŁA OGŁOSZONA W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO NR..... poz..... Z DNIA.....

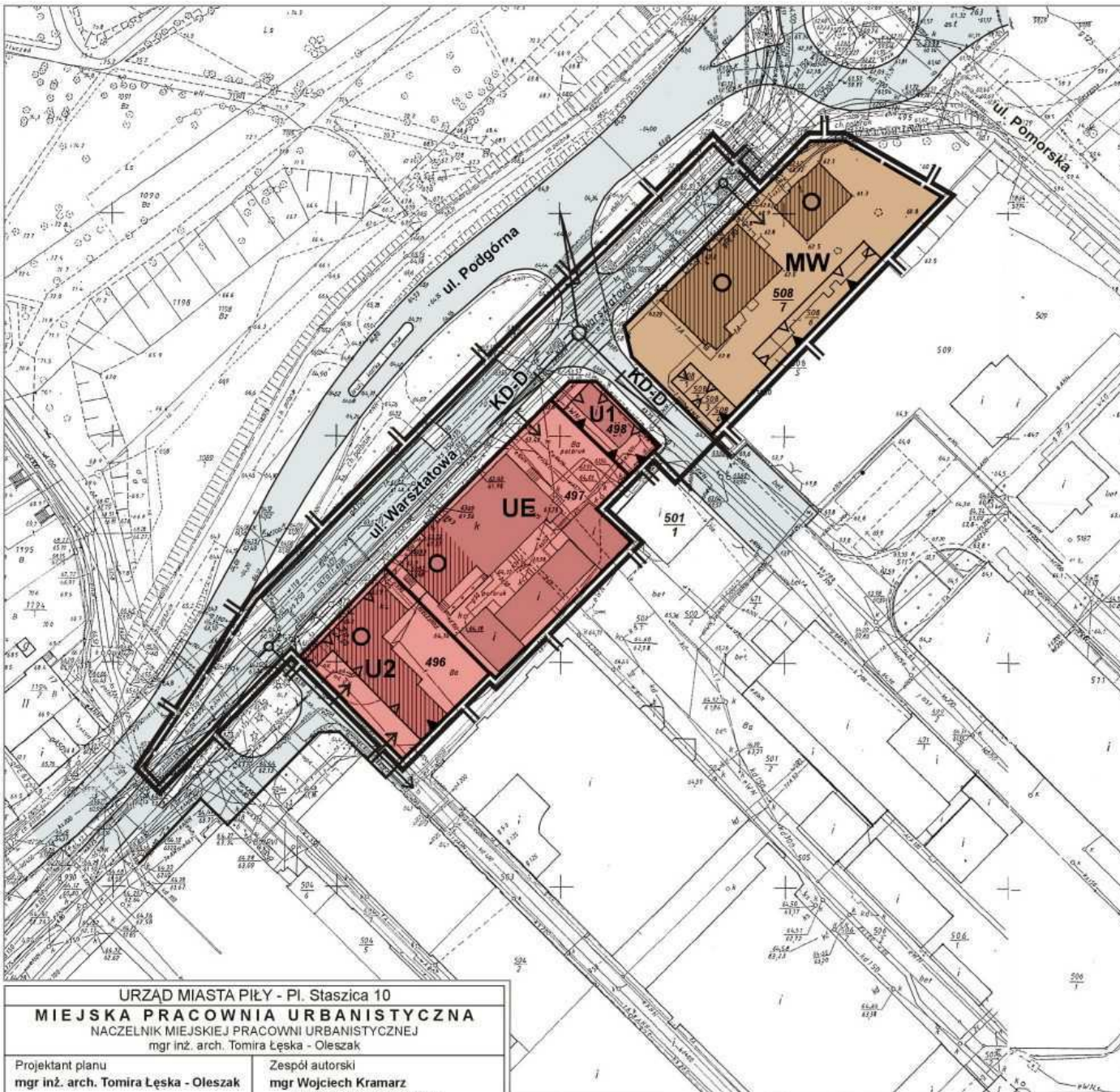


OZNACZENIA GRAFICZNE:

- granica uchwalenia planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów
- obowiązujące linie zabudowy
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- zasady obsługi komunikacyjnej terenów
- budynki objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MW** teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U1, U2** tereny istniejącej zabudowy usługowej
- UE** teren istniejącej zabudowy usługowej - usług edukacji
- KD-D** tereny istniejących dróg dojazdowych



URZĄD MIASTA PIŁY - Pl. Staszica 10
MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA
 NACZELNIK MIEJSKIEJ PRACOWNI URBANISTYCZNEJ
 mgr inż. arch. Tomira Łęska - Oleszak

Projektant planu
 mgr inż. arch. Tomira Łęska - Oleszak

Zespół autorski
 mgr Wojciech Kramarz
 zagadnienia przestrzenne
 tech. Danuta Nowakowska
 dokumentacja planistyczna

Prognoza oddziaływania na środowisko
 mgr Marzenna Szeremietiew

Procedura formalno-prawna
 mgr Krystyna Sygula