

Uchwała Nr
Rady Miasta Piły
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości

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), 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) Rada Miasta Piły uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są linie rozgraniczające ulic Królewskiej, Hetmańskiej i Al. Niepodległości oraz od północy granica działki nr ewid. 61/1 i lasu, oznaczone 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. Królewskiej i Al. Niepodległości, 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. Królewskiej i Al. Niepodległości, 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. Królewskiej i Al. Niepodległości, 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. Obszar objęty opracowaniem położony jest w zasięgu występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

§3.1. Dla obszaru objętego planem, ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 3) teren zieleni, oznaczenie na rysunku – Z;
- 4) teren poszerzenia pasa publicznej drogi głównej, oznaczenie na rysunku – KD-G;
- 5) teren poszerzenia pasa publicznej drogi lokalnej, oznaczenie na rysunku – KD-L;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW.

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

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

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW, o którym mowa w §6, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenów zabudowy usługowej U1 i U2, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 1 i pkt 2, jak dla terenów: szpitali w miastach, domów opieki społecznej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Ochronę akustyczną w budynkach mieszkalnych na terenie MW i w budynkach usługowych wymagających komfortu akustycznego, na terenach U1 i U2, zapewnia się przez zastosowanie rozwiązań funkcjonalnych i techniczno-materiałowych zapewniających właściwe warunki akustyczne.

5. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się obiektów budowlanych równych i wyższych niż 50,0 m nad poziom terenu, wymagających przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłoszenia do właściwego organu lotniczego, zgodnie z przepisami wynikającymi z 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 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) obowiązkowe kształtowanie naroża budynku.

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 Prawa budowlanego.

4. Przez obowiązkowe kształtowanie naroża budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, należy rozumieć akcent urbanistyczno-architektoniczny budynku wyrażony w formie i detalu architektonicznym.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ładu przestrzennego

§5. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) techniczne uzbrojenie terenu objętego 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 z zakresu ochrony środowiska;
- 5) ochronę przyrody, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody;
- 6) ochronę terenów przed hałasem i polami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami o środowisku;
- 7) gospodarowanie odpadami, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§6. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) realizację na wyznaczonym terenie budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z zastosowaniem:

- a) wysokości zabudowy do 11 m od poziomu terenu do kalenicy dachu – II kondygnacje nadziemne z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- b) geometrii dachów stromych o nachyleniu połaci dachowych, nie mniejszym niż 23°;
- 2) minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 5) zabudowę terenu budynkiem lub zespołem budynków, kształtujących pierzeję ul. Królewskiej, poprzez obowiązkowe kształtowanie naroża, o którym mowa w §4 ust. 4, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 6) zapewnienie niezbędnej ilości miejsc postojowych, na wyznaczonym terenie, w ilości 1 miejsce na 1 mieszkanie;
- 7) możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej usługami z zakresu opieki zdrowotnej oraz handlu detalicznego o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni użytkowej budynków, z zapewnieniem miejsc postojowych w ilości 1 miejsce na 100 m² powierzchni usługowej;
- 8) dostęp komunikacyjny z drogi wewnętrznej (KDW) lub z ul. Królewskiej.

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

- 1) teren U1, przeznaczony na cele opieki zdrowotnej (hospicjum, zakład opiekuńczo-leczniczy, poradnie zdrowotne), z funkcjami uzupełniającymi o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynków, z zastosowaniem:
 - a) zabudowy terenu budynkiem lub zespołem budynków,
 - b) wysokości zabudowy do 11 m od poziomu terenu do kalenicy dachu – do II kondygnacji nadziemnych z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) geometrii dachów stromych, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 23°,
 - d) minimalnej intensywności zabudowy, o której mowa w §6 pkt 2 – 20%,
 - e) maksymalnej intensywności zabudowy, o której mowa w §6 pkt 3 – 80%,
 - f) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - g) dostępu komunikacyjnego z drogi wewnętrznej (KDW);
- 2) teren U2, przeznaczony na cele związane z edukacją i opieką zdrowotną (przychodnie, gabinety lekarskie) oraz funkcji uzupełniających, z dopuszczeniem realizacji mieszkań o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni użytkowej budynków, z zastosowaniem:
 - a) zabudowy terenu budynkiem lub zespołem budynków, kształtujących pierzeję ul. Królewskiej, poprzez obowiązkowe kształtowanie naroża, o którym mowa w §4 ust. 4, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,

- b) minimalnej powierzchni działki budowlanej – 2500 m²,
 - c) wysokości zabudowy do 11 m od poziomu terenu do kalenicy dachu – do II kondygnacji nadziemnych z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - d) geometrii dachu stromeo, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 23°,
 - e) minimalnej intensywności zabudowy, o której mowa w §6 pkt 2 – 20%,
 - f) maksymalnej intensywności zabudowy, o której mowa w §6 pkt 3 – 80%,
 - g) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - h) dostępu komunikacyjnego z drogi wewnętrznej (KDW);
- 3) teren U3, przeznaczony na cele usług gastronomii i handlu, z wyłączeniem handlu paliwami, z zastosowaniem:
- a) sytuowania na wyznaczonym terenie maksymalnie dwóch budynków o wysokości do 9 m od poziomu terenu,
 - b) dowolnej geometrii dachów,
 - c) minimalnej intensywności zabudowy, o której mowa w §6 pkt 2 – 20%,
 - d) maksymalnej intensywności zabudowy, o której mowa w §6 pkt 3 – 60%,
 - e) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
 - f) dostępu komunikacyjnego z ul. Królewskiej.

2. Lokalizacja miejsc postojowych dla obsługi terenów zabudowy usługowej (U1, U2, U3), w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni usługowej budynków.

§8. Teren zieleni – Z, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 3, wyłączony z zabudowy, mogący stanowić odpowiednio integralne części terenów zabudowy usługowej U1 i U2, dla którego ustala się:

- 1) możliwość urządzenia zieleni;
- 2) sytuowanie obiektów małej architektury i ścieżek pieszych;
- 3) sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§9. Tereny komunikacji, o których mowa §3 ust. 1 pkt 4, 5 i 6, wyznaczone na obszarze planu obejmują:

- 1) teren poszerzenia pasa publicznej drogi głównej – KD-G;
- 2) teren poszerzenia pasa publicznej drogi lokalnej – KD-L, służący powiązaniu z drogą wewnętrzną;
- 3) teren drogi wewnętrznej – KDW, przeznaczony na drogę z możliwością lokalizacji miejsc postojowych.

§10. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia publiczna droga lokalna KD-L (ul. Królewska).

§11.1. Zewnętrzną obsługę terenu objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej, zapewniają istniejące sieci: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazociągowe, elektroenergetyki i telekomunikacji w ul. Królewskiej i Hetmańskiej. Istniejące uzbrojenie zapewnia obsługę terenów, wyznaczonych do zabudowy, na obszarze planu i nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą, ustala się zastosowanie:

- 1) indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjności i urządzeń o wysokiej sprawności lub ze źródeł energii odnawialnej;
- 2) przyłączy do sieci zdalaczynnych, w przypadku rozbudowy miejskiego systemu ciepłowniczego w ulicach wymienionych w ust. 1.

3. Dla odbioru ścieków opadowych i roztopowych, ustala się zastosowanie systemów:

- 1) zbiorowych – do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) indywidualnych – z zastosowaniem retencji i infiltracji do gruntu.

4. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej związanych z obsługą wyznaczonych w planie terenów, spełniających wymagania ochrony środowiska oraz obiektów inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, o których mowa w §3 ust. 5, zgodnie z przepisami ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości, 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: poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238), Rada Miasta Piły

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

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

Teren miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości, objęty jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły granicą obszaru przeznaczanego 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.

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości, 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, poz. 1445, Dz. U. z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238), Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Zgodnie z zapisami §11 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.

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

w sprawie Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości

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: poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238), Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

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

Uzasadnienie
do uchwały Nr
Rady Miasta Piły
z dnia 28 stycznia 2014 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr XIX/250/12 z dnia 27 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości. Na obszarze objętym przystąpieniem do planu obowiązuje uchwała Nr LV/583/02 Rady Miejskiej w Pile z dnia 24 września 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Piła – Koszyce – w rejonie Al. Niepodległości i ul. Miłej (K3).

Przystąpienie do zmiany planu nastąpiło na wniosek Prezydenta Miasta Piły, po pozytywnym rozstrzygnięciu wniosku o zmianę ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu.

Dokonana analiza obszaru wskazała możliwość rozszerzenia planowanych funkcji o usługi, w tym opieki społecznej i ochrony zdrowia.

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 wpłynęły dwa indywidualne wnioski do planu. Jeden dotyczył zmiany sposobu zagospodarowania działki o numerze geod. 64/5. Prezydent Miasta Piły wniosek uwzględnił. Drugi wniosek mieszkańców sąsiedniego osiedla, to sprzeciw dotyczący propozycji lokalizacji hospicjum przy ul. Królewskiej. Prezydent Miasta Piły nie uwzględnił sprzeciwu, ze względu na stale rosnące potrzeby w dziedzinie pomocy społecznej i ochrony zdrowia oraz ciężącym na gminie obowiązkowi zaspakajania potrzeb mieszkańców Piły w wymienionych dziedzinach.

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia. Uwagi Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Pile, zostały w części uwzględnione. Nie uwzględniono uwagi dotyczącej wyznaczonych linii zabudowy na granicy terenów U1 i U2, z uwagi na możliwość zagospodarowania terenów przez niezależne podmioty.

Uwagi zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu częściowo uwzględniono w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko. Uwagi dotyczyły ujednoczenia, uzupełnienia i zweryfikowania informacji zawartych w prognozie oraz projekcie planu.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

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