PROJEKT

UCHWAŁA
RADY MIASTA PIŁY
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Giełdowej i Robotniczej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, zmiana: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zmiana: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922), Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

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

2. Granicami planu jest obszar położony przy ul. Giełdowej ograniczony linią rozgraniczającą pas drogowy ul. Kresowiaków, terenami zabudowy usługowo-produkcyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z pasem drogowym ul. Giełdowej oraz obszar przy ul. Robotniczej, ograniczony linią rozgraniczającą pas drogowy i terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

3. Integralne części uchwały obejmują:
1) rysunek planu na mapach w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Giełdowej i Robotniczej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Giełdowej i Robotniczej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Giełdowej i Robotniczej, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały;

5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Giełdowej i Robotniczej, stanowiący załącznik nr 6 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:
1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego;
3) zabytki i dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie określa się:
1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego głównego zbiornika wód podziemnych nr 125 - Zbiornik międzymorenowy Wałcz-Piła.

4. Na obszarze planu na terenach U2 i KD-L występują grunty słabonośne, dla których przy realizacji nowej zabudowy, może obowiązywać wykonanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, wynikające z przepisów odrębnych.

§3.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
3) teren zieleni, oznaczenie na rysunku – Z;

4) teren elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E;
5) teren publicznej drogi lokalnej, oznaczenie na rysunku – KD-L;
6) teren drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D;
7) tereny dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku – KDW/Ki.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych warunkach zabudowy 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, 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) obowiązkowe sytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy granicy działki budowlanej;
6) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego.

2. Przez obowiązującą linię zabudowy, o której 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, ryzality i docieplenie budynku.

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

4. Kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, oznaczony na rysunku, określa sposób sytuowania najwyżej położonej krawędzi dachu powstałej na przecięciu połaci dachowych, względem obowiązującej linii zabudowy.

§5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) powierzchni całkowitej zabudowy, należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po obrysie zewnętrznym ścian budynku;

2) powierzchni zabudowy budynkami – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu.

§6. Na obszarze objętym planem:
1) nie lokalizuje się budowli wyższych niż 15,0 m nad poziom terenu;
2) nie lokalizuje się urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru;
3) nie lokalizuje się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego

§7.1. Dla ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
1) kształtowanie terenów zieleni, poprzez ustalenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
2) postępowanie zgodne z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
3) postępowanie, zgodne z przepisami z zakresu ochrony środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN, o których mowa w §3 ust.1 pkt 2, należą do rodzaju terenów, dla których w przepisach o środowisku, ustalono dopuszczalne poziomy hałasu.

§8. Dla terenów zabudowy usługowej – U, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 1, obejmujących tereny U1 i U2, ustala ustala się:
1) maksymalną wysokość budynków 9,0 m – do II kondygnacji nadziemnych;
2) geometrię dachów – dachy płaskie, o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 15º;
3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,0 i 1,0;
4) maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami, o której mowa w §5 pkt 2, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
   a) na terenie U1 – 1500 m²,
   b) na terenie U2 – 3000 m².

§9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 2, obejmujących tereny MN1, MN2 i MN3, ustala się:

1) teren MN1:
   a) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynków gospodarczo-garażowych,
   b) wysokość budynków:
      - mieszkalnego jednorodzinnego do 9,0 m – do II kondygnacji nadziemnych,
      - gospodarczo-garażowych do 6,0 m – I kondygnacja nadziemna,
   c) geometrię dachów – dowolną,
   d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,05 i 0,7,
   e) maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami, o której mowa w §5 pkt 2, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%,
   f) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
2) teren MN2:
   a) sytuowanie na działce budowlanej:
      - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, obowiązkowo przy granicy działki budowlanej, wg oznaczenia na rysunku (zabudowa bliźniacza), zgodnie z obowiązująca linią zabudowy,
      - budynków gospodarczo-garażowych,
   b) wysokość budynków:
      - głównej bryły budynku mieszkalnego jednorodzinnego, kształtującego pierzeję ulicy Robotniczej 7,5 m, z tolerancją ± 0,5 m - II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
      - dla części budynku, zlokalizowanej od strony ogrodu dopuszcza się zastosowanie wysokości I kondygnacji nadziemnej, nieprzekraczającej 8,0 m,
      - gospodarczo-garażowych nieprzekraczająca 6,0 m - I kondygnacja nadziemna,
   c) geometrię dachów:
      - głównej bryły budynku kształtującego pierzeje ulicy - dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych 45º z tolerancją ± 3° i kierunku głównej kalenicy dachu równoległym do obowiązującej linii zabudowy

zgodnie z oznaczeniem na rysunku, z możliwością realizacji w części frontowej dachu okien wyłącznie połaciowych,

- dla części budynku, zlokalizowanej od strony ogrodu dopuszcza się zastosowanie dowolnej geometrii dachu,

- budynków gospodarczo-garażowych – dowolną,

d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,05 i 0,7,

e) maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami, o której mowa w §5 pkt 2, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%,

f) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

3) teren MN3:

a) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynków gospodarczo-garażowych;

b) wysokość budynków:

- mieszkalnego jednorodzinnego do 9,0 m – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym,

- gospodarczo-garażowych do 6,0 m – I kondygnacja nadziemna,

c) geometrię dachów:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, stromy o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 30º,

- budynków gospodarczo-garażowych, stromy o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 20º,

d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1 i 0,7,

e) maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami, o której mowa w §5 pkt 2, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%,

f) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

g) dostęp komunikacyjny do drogi publicznej z ul. Robotniczej (KD-D) poprzez teren KDW/Ki2.

§10. Dla terenu zieleni - Z, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 3, ustala się:

1) urządzenie zieleni;

2) dopuszczenie sytuowania dojść, dojazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) nie lokalizuje się budynków.

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

1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczoną funkcją terenu;
2) maksymalną wysokość budynku 9,0 m – I kondygnacja nadziemna, maksymalną wysokość budowli wg §6 pkt 1;
3) geometrię dachu – dowolną;
4) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,0 i 0,8;
5) maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami, o której mowa w §5 pkt 2, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5 %.

§12. Dla terenów dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej - KDW/Ki, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 7, obejmujących tereny KDW/Ki1 i KDW/Ki2, ustala się:

1) sytuowanie dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) zakaz zabudowy budynkami;
3) sytuowanie dróg i miejsc postojowych oraz wskazane urządzenie zieleni.

§13.1. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania:

1) dla terenów zabudowy usługowej (U) w ilości nie mniejszej niż 1 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, na terenie działki budowlanej;
2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, na terenie działki budowlanej;
3) Zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenu elektroenergetyki – E nie wyznacza się miejsc do parkowania.

Rozdział 3
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§14.1. Na obszarze objętym planem układ komunikacyjny obejmuje:

1) publiczną drogę lokalną – KD-L (ul. Giełdowa);
2) publiczną drogę dojazdową – KD-D (ul. Robotnicza).

2. Drogi publiczne - ul. Giełdowa i ul. Robotnicza powiązane są z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta poprzez drogę główną - ul. Bydgoską (droga poza planem) i drogę zbiorczą - ul. Wawelską (droga poza planem).

3. Dla publicznych dróg: lokalnej KD-L i dojazdowej KD-D, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, wg rysunku.

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

§15.1. Na obszarze objętym planem funkcjonują systemy infrastruktury technicznej: kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczny i telekomunikacyjny. Systemy ciepłowniczy i gazowniczy znajdują się poza obszarem planu.

2. Dla obszaru objętego planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

1) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym;
2) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, wymagającej rozbudowy;
3) odprowadzanie ścieków – do zbiorczej sieci kanalizacyjnej ścieków komunalnych, wymagającej rozbudowy;
4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych:
   a) dla terenów: MN1, MN2, MN3 i E – zagospodarowanie wód na terenie,
   b) dla terenów U1 i U2:
      - zagospodarowanie wód na terenie,
      - w przypadku odprowadzania wód wymagających podczyszczania sytuowanie urządzeń podczyszczających na terenie (zgodnie z przepisami prawa wodnego),
   c) dla terenów KD-L i KDW/Ki1 – odprowadzanie wód wymagających podczyszczania do urządzeń podczyszczających usytuowanych na terenie (zgodnie z przepisami prawa wodnego),
   d) dla terenów KD-D i KDW/Ki2 – odprowadzanie wód do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.
5) zaopatrzenie w ciepło:
   a) z indywidualnych źródeł ciepła,
   b) z systemu ciepłowniczego, budowanego stosownie do potrzeb;
6) zaopatrzenie w energię elektryczną :
   a) z systemu elektroenergetycznego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb;
   b) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako linie kablowe podziemne;
7) zaopatrzenie w gaz - z systemu gazowniczego budowanego stosownie do potrzeb;

8) obsługę telekomunikacyjną - z wykorzystaniem systemów bezprzewodowych i przewodowych rozbudowywanych stosownie do potrzeb.

3. Dla realizacji inwestycji wymienionych w ust. 2 mają zastosowanie wymagania określone w przepisach odrębnych.

§16. Zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej, określa załącznik nr 4 uchwały.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§17. 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.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

§19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.