

UCHWAŁA
RADY MIASTA PIŁY
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ul. Warsztatowej i terenów PKP

(wyłożenie do publicznego wglądu od dnia 19.04.2022 r. do dnia 20.05.2022 r., uwagi do 13.06.2022 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, zmiana: Dz. U. z 2022 r. poz. 583), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Warsztatowej i terenów PKP, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są: od południa linia rozgraniczająca tereny PKP, od północnego zachodu linie rozgraniczające tereny lasu, stadionu sportowego i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od wschodu tereny działalności gospodarczej, 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 ul. Warsztatowej i terenów PKP, 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. Warsztatowej i terenów PKP, 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. Warsztatowej i terenów PKP, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Warsztatowej i terenów PKP, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 3) tereny i obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 125 - Zbiornik międzymorenowy „Wałcz-Piła”;
- 2) projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 125.

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

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – P/U;
- 2) teren zieleni, oznaczenie na rysunku – Z;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 4) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D.

§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) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obszar obowiązywania wymagań wynikających z sąsiedztwa terenów kolejowych.

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

§5. Ilekroć w uchwale jest mowa o 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.

Rozdział 2

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

§6. Dla ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz sytuowania i lokalizacji obiektów, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 3 i 4 lit. a;
- 2) techniczne uzbrojenie terenu;
- 3) kształtowanie terenów zieleni, poprzez ustalenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) postępowanie zgodne z przepisami z zakresu ochrony środowiska w tym przepisami prawa miejscowego.

§7.1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej – P/U, o którym mowa w §3 pkt 1, ustala się:

- 1) sytuowanie budynków: produkcyjnych, magazynowych, biurowych, usługowych, wystawienniczych, garażowych, infrastruktury technicznej i innych budynków niemieszkalnych wg wyznaczonej funkcji terenu;
- 2) sytuowanie budynków w granicach maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) zakaz sytuowania:
 - a) szpitali i domów opieki społecznej,
 - b) budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) budynków zamieszkania zbiorowego;
- 4) na wyznaczonym terenie nie lokalizuje się:
 - a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) maksymalną wysokość budynków 15,0 m;

- 6) maksymalną wysokość budowli 35,0 m nad poziom terenu;
- 7) geometrię dachów – dowolną;
- 8) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,0 i 0,55;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 250 m² powierzchni użytkowej parteru budynków z wyłączeniem budynków garażowych i infrastruktury technicznej.

2. Przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy spełnić wymagania przepisów o transporcie kolejowym, wynikające z sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie terenów kolejowych.

§8. Dla terenu zieleni – Z, o którym mowa w §3 pkt 2, ustala się:

- 1) kształtowanie różnych form zieleni z dopuszczeniem sytuowania budowli infrastruktury technicznej, o maksymalnej wysokości 8,0 m nad poziom terenu;
- 2) sytuowanie budynków infrastruktury technicznej w granicach maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastosowaniem:
 - a) maksymalnej wysokości budynków 6,0 m,
 - b) dowolnej geometrii dachów,
 - c) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,0 i 0,15;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%.

§9. Dla terenu drogi wewnętrznej – KDW, o którym mowa w §3 pkt 3, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku;
- 2) dopuszczenie sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§10. Dla terenu publicznej drogi dojazdowej – KD-D, o którym mowa w §3 pkt 4, ustala się:

- 1) ulicę klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wg rysunku;
- 3) dopuszczenie sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§11.1. Na obszarze objętym planem teren komunikacji obejmuje publiczną drogę dojazdową – KD-D (ul. Warsztatowa) oraz drogę wewnętrzną – KDW.

2. Publiczna droga dojazdowa KD-D (ul. Warsztatowa) powiązana jest bezpośrednio z ul. Podgórną (droga poza planem), będącą elementem obwodowego układu komunikacyjnego miasta.

3. Dla drogi publicznej mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

4. Zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12.1. Na obszarze objętym planem funkcjonują systemy infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji ścieków komunalnych, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczy, elektroenergetyczny, gazowniczy i telekomunikacyjny powiązane z układem zewnętrznym.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzanie ścieków – do zbiorczej sieci kanalizacji ścieków komunalnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód na terenie,
 - c) w przypadku odprowadzania wód wymagających podczyszczania sytuowanie urządzeń podczyszczających na terenie;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z systemu ciepłowniczego,
 - b) z indywidualnych źródeł ciepła;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z systemu elektroenergetycznego; realizacja nowych sieci elektroenergetycznych jako linie kablowe podziemne (nie dotyczy słupowych stacji transformatorowych);
- 6) zaopatrzenie w gaz – z systemu gazowniczego;
- 7) obsługę telekomunikacyjną – z wykorzystaniem systemów bezprzewodowych i przewodowych realizowanych jako infrastruktura podziemna.

3. Dla infrastruktury technicznej, o której mowa w ust. 2 mają zastosowanie wymagania określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§13. 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.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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