

UCHWAŁA NR XVI/169/07

RADY MIASTA PIŁY

z dnia 27 listopada 2007r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Walki Młodych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 zmiana: Dz. U. z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, Dz. U. z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, Dz. U. z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, Dz. U. z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, zmiana Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Dz. U. Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, Dz. U. z 2007r. Nr 127 poz. 880),

Rada Miasta Piły

uchwala, co następuje:

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Walki Młodych, zwany dalej planem.

2. Granicami planu jest obszar ograniczony ul. Walki Młodych, mostem Zygmunta Staroego, linią rozgraniczenia rzeki Gwdy i kładką pieszą przez rzekę.

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 miasta Piły w rejonie ul. Walki Młodych 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, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) obszary górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

§3. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów;

- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów;
- 4) zasięg obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§4.1. Na obszarze objętym planem określa się liniami rozgraniczającymi następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², oznaczenie na rysunku – UC;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – Z;
- 3) teren przejścia pieszego (Bulwar Chatellerault), oznaczenie na rysunku – Kx;
- 4) teren poszerzenia pasa drogowego ul. Walki Młodych, oznaczenie na rysunku – KD-Z.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 2, są terenami wyłączonymi z zabudowy budynkami.

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

4. Zabudowa usługowa, o której mowa w ust. 1 pkt 1, nie obejmuje:

- 1) usług handlu paliwami;
- 2) usług wytwórczych.

§5.1. Zabudowa usługowa, o której mowa w §4, dotyczy realizacji tylko:

- 1) obiektów wielofunkcyjnych, z obowiązkowym programem usług kultury, stanowiącym co najmniej 5% sumy powierzchni użytkowej wszystkich obiektów usługowych;
- 2) domów towarowych, przez co należy rozumieć wielodziałowe sklepy, realizowane w obiektach co najmniej II kondygnacyjnych, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

2. Pozostałe wymagania dotyczące obiektów określają postanowienia niniejszej uchwały w szczególności §4 ust. 4 i §6.

§6.1. Dla terenu zabudowy usługowej (UC), obowiązują następujące warunki dotyczące formy architektonicznej obiektu lub zespołu obiektów:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla wszystkich elementów zaliczanych do kubatury budynku;
- 2) zakaz lokalizacji budynku wyłącznie o I kondygnacji nadziemnej;
- 3) wymagane zróżnicowanie wysokości obiektów, uzasadnionej akcentowaniem formy, wymaganiami funkcji oraz zastosowaniem, w przeważającej kubaturze budynku – wysokości co najmniej II kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższej niż 19,0 m od poziomu terenu

określonego w przepisach Prawa budowlanego; określona wysokość 19,0 m nie dotyczy elementu architektoniczno-urbanistycznego, służącego identyfikacji przestrzennej w formie dominanty architektonicznej;

- 4) realizacja formy budynków od strony elewacji kształtującej nabrzeże rzeki Gwdy, musi być zgodna z geometrią wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, z zakazem zastosowania jednorodnej linii zabudowy obiektu na całej długości oznaczonej maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) zasada kształtowania zabudowy od strony nabrzeża rzeki Gwdy, o której mowa w pkt 4, dotyczy również kondygnacji podziemnej.

2. W poziomie kondygnacji nadziemnej od strony ul. Walki Młodych, której poziom posadowienia parteru nie może przekraczać 0,50 m od poziomu terenu, należy przewidzieć przejście, gwarantujące wgląd na otwartą przestrzeń doliny rzeki Gwdy – na zamknięciu osi widokowej z ul. Komuny Paryskiej; wskazane jest również zastosowanie we wnętrzu pomieszczeń ogólnodostępnych z transparentnymi ścianami osłonowymi, zapewniającymi wgląd na dolinę rzeki.

3. W kształtowaniu bryły i elewacji od strony nabrzeża rzeki Gwdy należy uwzględnić formę sylwety zamykającej wgląd z bulwaru prawobrzeżnego, obudowę zakola rzeki oraz wgląd z mostu Zygmunta Starego, w tym kształtowanie naroża ulic Walki Młodych i Zygmunta Starego.

4. Dla kondygnacji podziemnej, od strony rzeki Gwdy ustala się zakaz lokalizacji funkcji wymagających dojazdu samochodów w wyznaczonej maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

5. Wskaźnik powierzchni zabudowanej do powierzchni terenu ograniczonego maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy nie może być wyższy niż 95%.

6. Tereny zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku Z2 i Z3, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 2 i 3, stanowią integralną część terenu usługowego (UC) i zapewniają 20% powierzchni nieruchomości jako biologicznie czynnej.

7. Projekt zagospodarowania terenu stanowiący załącznik do pozwolenia na budowę musi obejmować co najmniej wyznaczone tereny: UC, Z2 i Z3.

§7.1. Tereny zieleni urządzonej, o której mowa w §4 ust. 1 pkt 2, obejmują:

- 1) teren, oznaczony na rysunku – Z1, który stanowi integralną część zagospodarowania przejścia pieszego z kładki nad rzeką Gwdą do ul. Walki Młodych, wraz z powiązaniem

- z Bulwarem Chatellerault, w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się realizację tylko przejść dla ruchu pieszego;
- 2) teren, oznaczony na rysunku – Z2, który może być zagospodarowany jako przestrzeń integralnie związana z terenem usługowym, w tym realizacja przejść pieszych, punktów widokowych, obiektów małej architektury i urządzeń terenu, z możliwością funkcjonalnego poszerzenia istniejącego bulwaru, z zastrzeżeniami wynikającymi z §10 ust. 3;
 - 3) teren, oznaczony na rysunku – Z3, stanowiący zielenią urządzonej, izolacyjną, kształtującą pierzeję zabudowy od strony mostu Zygmunta Starego; w zagospodarowaniu obowiązują postanowienia §10 ust. 2, z zakazem zmiany ukształtowania doliny rzecznej oraz zachowanie istniejącego ciągu pieszego łączącego ul. Walki Młodych z bulwarem.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, musi posiadać co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej.

3. Wyznaczone tereny zieleni urządzonej służą ochronie środowiska przyrodniczego miasta i walorów krajobrazowych, w tym wartości ekologicznych systemu zieleni doliny rzeki Gwdy.

§8. Teren przejścia pieszego, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 3, dotyczy zachowania ogólnomiejskiego przejścia pieszego (Bulwar Chatellerault), z dopuszczalnym przekształceniem zagospodarowania w powiązaniu z terenami zieleni urządzonej oraz ew. dostępem do linii brzegu rzeki Gwdy.

§9.1. Tereny związane z obsługą komunikacyjną obszaru, w tym wymaganą przebudową ul. Walki Młodych, obejmują poszerzenie pasa drogowego ul. Walki Młodych, służące realizacji skrzyżowań z ul. Komuny Paryskiej oraz ulicami Okólną i Walki Młodych, z uwzględnieniem wydzielenia pasów na lewe skrzyżowania, lokalizacji zatoki autobusowej, chodnika oraz zjazdów na teren UC, o których mowa w ust. 2.

2. Obsługę komunikacyjną terenu UC zapewnia się poprzez:

- 1) wjazd z ul. Walki Młodych na prawy skręt, oznaczony na rysunku – „a”, z zastrzeżeniem, że musi być odsunięty od przejścia pieszego, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 1, o co najmniej 8,0 m;
- 2) wjazd i wyjazd ze skrzyżowania ul. Walki Młodych i Komuny Paryskiej, oznaczony na rysunku – „b”, zgodny z geometrią i organizacją ruchu ustaloną na skrzyżowaniu;
- 3) wyjazd z terenu UC na prawy skręt na ul. Walki Młodych, oznaczony na rysunku – „c”, nieprzekraczający odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej teren Z3, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

§10.1. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

- 1) pełne techniczne uzbrojenie terenu;
- 2) realizację przedsięwzięć określonych w niniejszej uchwale, w tym instalacji infrastruktury technicznej, lokalizowanych na budynku, niezwiązanych z przeznaczeniem obiektów;
- 3) komunalny system odbioru odpadów oraz postępowanie zgodne z planem gospodarki odpadami dla Gminy Piła;
- 4) wyłączenie z zabudowy terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, w strefie przybrzeżnej rzeki Gwdy;
- 5) zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych doliny rzeki Gwdy.

2. Dla obszarów, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, mają zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa wodnego, w szczególności zakazy wykonywania robót i zagospodarowania terenów, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, w tym:

- 1) zakaz zmian w ukształtowaniu terenu;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów (zachowanie stanu naturalnego istniejącej zieleni);
- 3) zakaz wykorzystywania terenów do składowania.

3. Prowadzenie robót związanych z realizacją urządzeń rekreacji na obszarze zieleni oznaczonej na rysunku – Z2, w tym dostęp do linii brzegu rzeki Gwdy oraz przebudowa bulwarów nadrzecznych (Kx) lub istniejących sieci infrastruktury technicznej, jak również zwolnienie z zakazów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 2 wymaga uzyskania stosownych zgód, zgodnie z przepisami Prawa wodnego.

§11.1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego;
- 3) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) zaopatrzenie w gaz – z istniejących sieci gazowniczych;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

2. W zakresie zasilania w energię elektryczną, na podstawie warunków dostawcy, na terenie oznaczonym na rysunku – UC, może być zrealizowana transformatorowa stacja elektroenergetyczna, pod warunkiem, że nie zostanie zlokalizowana w linii kształtującej obudowę terenów otwartych zieleni i nabrzeża rzeki Gwdy; dopuszcza się lokalizację w obiekcie lub w formie kubaturowej związanej z obiektem usługowym.

3. Na obszarze objętym planem zachowuje się istniejący kolektor sanitarny ścieków komunalnych, do którego musi być zapewniony dostęp eksploatacyjny, gwarantujący również przebudowę sieci miejskich.

4. Na terenie UC ustala się zakaz zabudowy istniejących zamkniętych ujęć wody

5. Usuwanie odpadów, z terenu objętego planem, nastąpi zgodnie z komunalnym systemem odbioru odpadów oraz przepisami szczególnymi w tym zakresie.

§12.1. Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, o której mowa w §11 ust. 1, zapewniają istniejące sieci zlokalizowane w pasie drogowym ul. Walki Młodych oraz terenach sąsiadujących z ulicą (sieć ciepłownicza).

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

§13.1. W zakresie samochodowej obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem obowiązują zjazdy z ul. Walki Młodych, o których mowa w §9.

2. Obsługa w zakresie ruchu pieszego winna uwzględniać powiązania z:

- 1) istniejącym i projektowanym przystankiem komunikacji autobusowej przy ul. Walki Młodych;
- 2) mostem Zygmunta Starego;
- 3) Bulwarem Chatellerault – w zakresie powiązań rekreacyjnych.

§14. 1. Dla prawidłowej obsługi obszaru przeznaczonego dla zabudowy usługowej wymagane jest eliminowanie kolizji związanych z obsługą komunikacyjną:

- 1) zaopatrzenia;
- 2) dostępu pojazdów do miejsc postojowych;
- 3) ruchu pieszego.

2. Dla miejsc postojowych ustala się:

- 1) realizację co najmniej 15 miejsc postojowych /1000 m² powierzchni sprzedaży, definowanej zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dla usług kultury realizację co najmniej 1 stanowiska dla autobusu;
- 3) realizację stanowisk postojowych dla osób zatrudnionych, w ilości wynikającej z potrzeb.

§15. Na obszarze objętym planem ustala się następujące stawki, stanowiące podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) 30% - dla terenów, oznaczonych na rysunku – UC i Z2;
- 2) 0% - dla terenów, oznaczonych na rysunku – Kx, Z1 i Z3.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Piły
/-/ Paweł Jarczak