

UCHWAŁA NR VII/50/07

RADY MIASTA PIŁY

z dnia 6 marca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Zamiejskiej

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, 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), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, zmiana Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45 poz. 319),

Rada Miasta Piły

uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

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

2. Granicami obszaru objętego planem są ulice: Wałęcka, Zamiejska, Pogodna, Zielna Wiśniowa oraz teren lasu i byłego lotniska, oznaczone graficznie na rysunku planu w skali 1: 1000, zwanym dalej rysunkiem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Zamiejskiej z ustaleniami 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. Zamiejskiej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, ustalanych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.

§3. Dla zapewnienia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, które uwzględniają potrzeby ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem;
- 2) przed planowanymi inwestycjami, obowiązek rekultywacji terenu po wyrobisku żwiru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) zakaz indywidualnych rozwiązań gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków i gospodarki odpadami.

§4.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczenie na rysunku – MU;
- 3) teren usług handlu, oznaczenie na rysunku – UH;
- 4) teren sportu i rekreacji, oznaczenie na rysunku – US;
- 5) teren cmentarza zamkniętego, oznaczenie na rysunku – ZCz;
- 6) teren lasów i zadrzewień, oznaczenie na rysunku – ZL;
- 7) teren zieleni naturalnej częściowo urządzonej, oznaczenie na rysunku – Z;
- 8) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczenie na rysunku – ZI;
- 9) teren wodociągów, oznaczenie na rysunku – W;
- 10) teren elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E;
- 11) tereny pasów infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku – Ki;
- 12) tereny komunikacji, obejmujące:
 - a) drogi publiczne:
 - drogę lokalną, oznaczenie na rysunku – KD-L,
 - drogi dojazdowe, oznaczenie na rysunku – KD-D,
 - b) pozostałe tereny komunikacyjne:
 - miejskie drogi wewnętrzne, oznaczenie na rysunku – KDW,
 - ogólnodostępne drogi piesze, oznaczenie na rysunku – Kx,
 - teren parkingu, oznaczenie na rysunku – Kp.

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

§5.1. Obowiązują oznaczone 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) zasady podziału na działki budowlane;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obowiązkowe sytuowanie budynku mieszkalnego przy granicy działki;
- 7) kierunek przeważającej kalenicy dachu;
- 8) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i ponownego podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 9) obowiązkowe sytuowanie elewacji frontowej z partią wejściową do budynku;
- 10) pasy terenu z obowiązkiem zapewnienia służebności dla budowli infrastruktury technicznej.

2. Obowiązujące linie zabudowy dotyczą głównej bryły budynku, z wyłączeniem partii wejściowych, ryzalitów, wykuszy, okapów itp.

3. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury budynku.

§6. Na obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wyznacza się dwa obszary scaleń i podziału nieruchomości, oznaczone na rysunku, obejmujące następujące działki gruntu:
 - a) obszar pierwszy – dz. nr ewid. 36, 35, 34, 32, 33L, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, część dz. nr ewid. 22, 37,
 - b) obszar drugi – dz. nr ewid. 21/2, 8/2, część dz. nr ewid. 10, dz. nr ewid. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19L, 20, część dz. nr ewid. 2/2, 22, 23;
- 2) nowe zasady podziałów wyznaczonych terenów na działki budowlane, oznaczono na rysunku;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów określono na rysunku i w rozdziale 2;
- 4) na obszarze pierwszym, o którym mowa w punkcie 1 lit. a, wyznacza się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku – MN2, MN3, MN4, obejmujące 29 działek budowlanych,
 - b) tereny zieleni izolacyjnej – ZI,
 - c) teren publicznej drogi dojazdowej – KD-D,
 - d) tereny miejskich dróg wewnętrznych – KDW,
 - e) teren elektroenergetyki – E;
- 5) na obszarze drugim, o którym mowa w punkcie 1 lit. b, wyznacza się:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku – MN1, MN2, MN4, obejmujące 24 działki budowlane,
 - b) teren usług handlu – UH,
 - c) teren parkingu – Kp,
 - d) tereny infrastruktury technicznej – Ki,
 - e) tereny publicznych dróg dojazdowych – KD-D,
 - f) tereny miejskich dróg wewnętrznych – KDW,
 - g) teren ogólnodostępnej drogi pieszej – Kx,
 - h) teren sportu i rekreacji – US,
 - i) teren cmentarza zamkniętego –ZCz.

Rozdział 2

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów jako zasady kształtowania ładu przestrzennego

§7.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmujących tereny: MN1, MN2, MN3, MN4 i MN5, ustala się:

- 1) zasady nowych podziałów istniejących i projektowanych działek budowlanych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 2) poziom posadowienia parteru budynku – maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu;
- 3) zakaz stosowania, na poziomie poddasza, ścianek kolankowych wyższych niż 0,5 m;
- 4) obowiązkowe sytuowanie elewacji frontowej z partią wejściową do budynku – zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

2. Dla terenu zabudowy, oznaczonego na rysunku MN1, ustala się:

- 1) sytuowanie na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne-go;
- 2) zakaz sytuowania budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) wysokość budynków – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 4) powierzchnia zabudowy – nie mniejsza niż 120 m² i nie większa niż 150 m² ;

- 5) dach stromy czterospadowy symetryczny, o połaciach dachowych schodzących się w jednym punkcie i nachylonych pod kątem 40° z tolerancją $\pm 2^\circ$.

3. Dla terenu zabudowy, oznaczonego na rysunku MN2, ustala się:

- 1) sytuowanie na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- 2) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnego – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) gospodarczo-garażowego – I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 3) powierzchnia zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego – $120 \div 200 \text{ m}^2$,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – $20 \div 40 \text{ m}^2$;
- 4) dachy budynków mieszkalnych i gospodarczo-garażowych strome, czterospadowe symetryczne, o połaciach dachowych schodzących się w jednym punkcie i nachylonych pod kątem 40° , z tolerancją $\pm 2^\circ$;
- 5) dla zabudowy realizowanej na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, oznaczonych na rysunku, wymagane jest określenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

4. Dla terenu zabudowy, oznaczonego na rysunku MN3, ustala się:

- 1) sytuowanie na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, obowiązkowo przy granicy działki sąsiedniej, wg oznaczenia na rysunku;
- 2) zakaz sytuowania budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) wysokość budynków – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, równa dla części budynków sytuowanych przy granicy działek;
- 4) powierzchnia zabudowy – nie mniejsza niż 100 m^2 , jednakowa dla obu budynków sytuowanych przy granicy działek;
- 5) dach stromy, symetryczny, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35° , równym dla obu budynków oraz głównej kalenicy dachu usytuowanej wg oznaczenia na rysunku;
- 6) poziom posadowienia parteru budynku – równy dla obu budynków sytuowanych przy granicy działek.

5. Dla terenu zabudowy, oznaczonego na rysunku MN4, ustala się warunki zabudowy jak dla terenu MN2 (§7 ust. 3), z wyłączeniem ustaleń dotyczących geometrii dachów, dla której ustala się dach dwuspadowy symetryczny, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35° .

6. Dla terenu zabudowy, oznaczonego na rysunku MN5, ustala się:

- 1) warunki zabudowy jak dla terenu MN1 (§7 ust.2), z wyłączeniem ustaleń dotyczących geometrii dachów, dla której ustala się dach dwuspadowy, symetryczny, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35°;
- 2) dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35°, usytuowanie głównej kalenicy dachu – wg oznaczenia na rysunku.

§8. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) obejmują:

- 1) teren istniejącej zabudowy, z możliwością uzupełnienia, oznaczony na rysunku MU1, dla którego ustala się:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy i podziałów na działki budowlane;
 - b) możliwość sytuowania na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego oraz dwóch budynków usługowych lub gospodarczo-garażowych (w tym istniejące);
 - c) w przypadku przebudowy istniejących lub lokalizacji nowych, wysokość:
 - budynku mieszkalnego – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dach stromy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35°,
 - budynków usługowych lub gospodarczo-garażowych – I kondygnacja nadziemna, z dachem stromym, symetrycznym, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20°;
- 2) teren projektowanej zabudowy, oznaczony na rysunku MU2, dla którego ustala się:
 - a) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego oraz dwóch budynków usługowych lub gospodarczo-garażowych,
 - b) wysokość:
 - budynku mieszkalnego – II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dach stromy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35°,
 - budynków usługowych lub gospodarczo-garażowych – I kondygnacja nadziemna z dachem stromym, symetrycznym, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20°.

§9. Dla terenu usług handlu, oznaczonego na rysunku – UH, ustala się:

- 1) sytuowanie jednego budynku o wyznaczonej funkcji i maksymalnej powierzchni zabudowy działki – 35%;
- 2) zapewnienie służebności terenu dla istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 3) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych z wykorzystaniem przyległego terenu o wyznaczonej funkcji parkingu (Kp);

- 4) wysokość budynku – I kondygnacja z dachem stromym symetrycznym, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20°;
- 5) sytuowanie elewacji frontowej z wejściem do budynku zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

§10. Dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku – US, ustala się:

- 1) obowiązek rekultywacji terenu, polegający na przywróceniu naturalnej rzeźby i roślinności oraz zabezpieczeniu skarp po wyrobisku żwiru;
- 2) możliwość sytuowania obiektów i budowli związanych z wyznaczoną funkcją oraz kształtowania zieleni urządzonej;
- 3) zakaz sytuowania budynków.

§11. Tereny zieleni obejmują:

- 1) teren cmentarza zamkniętego, oznaczenie na rysunku – ZCz, dla którego ustala się:
 - a) możliwość odtworzenia układu przestrzennego zabudowy, w szczególności bramy wejściowej,
 - b) zasady ochrony konserwatorskiej zawarte w §15 ust.1;
- 2) teren lasu i zadrzewień, oznaczony na rysunku – ZL, dla którego ustala się:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń wodociągowych oraz zapewnienie służebności dostępu eksploatacyjnego wg oznaczenia na rysunku;
- 3) teren zieleni naturalnej, częściowo urządzonej, oznaczony na rysunku – Z, dla którego ustala się:
 - a) zachowanie istniejącej zieleni naturalnej, z możliwością uzupełnienia,
 - b) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń wodociągowych oraz zapewnienie służebności dostępu eksploatacyjnego wg oznaczenia na rysunku,
 - c) możliwość sytuowania obiektów małej architektury służących rekreacji oraz przejść pieszych;
- 4) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku – ZI, dla których ustala się:
 - a) zachowanie istniejącej zieleni naturalnej, z możliwością uzupełnienia i kształtowania zieleni urządzonej,
 - b) sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze projektowanych terenów.

§12. Dla terenu wodociągów, oznaczonego na rysunku – W i elektroenergetyki – E, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy budynków, budowli i urządzeń;
- 2) sytuowanie obiektów budowlanych i budowli zgodnych z wyznaczoną funkcją terenu.

§13. Dla terenów pasów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku – Ki, ustala się:

- 1) zachowanie istniejących sieci wodociągowych;
- 2) sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze projektowanych terenów.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§14. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

- 1) pełne techniczne uzbrojenie terenu, w tym zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz odbiór ścieków komunalnych i opadowych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 2) komunalny system odbioru odpadów;
- 3) zachowanie zieleni naturalnej wzdłuż ulic Wałęckiej i Zamiejskiej;
- 4) adaptację terenów wyrobiska na funkcje rekreacji, sportu i zieleni urządzonej.

§15.1. Ochrona konserwatorska obszaru obejmuje nieczynny cmentarz ewangelicki, oznaczenie na rysunku – ZCz, chroniony na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla którego mają zastosowanie przepisy Prawa budowlanego.

2. Dla ochrony dziedzictwa archeologicznego, na obszarze objętym planem, ustala się obowiązek zgłaszania prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem lub zabudową terenu – do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§16. Układ komunikacyjny, na obszarze objętym planem, obejmuje:

- 1) drogi publiczne, o których mowa w §4 pkt 12 lit. a;
- 2) pozostałe tereny komunikacyjne, o których mowa w §4 pkt 12 lit. b.

§17. 1. Do dróg publicznych zalicza się:

- 1) istniejącą ulicę lokalną, oznaczona na rysunku – KD-L, obejmującą ul. Wałęcką, z poszerzeniem pasa drogowego;
- 2) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku – KD-D, obejmujące:
 - a) część ul. Zamiejskiej, z poszerzeniem pasa drogowego,

b) projektowane ulice dojazdowe z sięgaczami, łączące się z ulicą dojazdową na terenie lotniska.

2. Do realizacji dróg: lokalnej i dojazdowych mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§18. Pozostałe tereny komunikacyjne obejmują:

- 1) miejskie drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku – KDW, obejmujące:
 - a) ul. Zielną, z poszerzeniem pasa drogowego,
 - b) ul. Wiśniową do granicy lasu, z poszerzeniem pasa drogowego,
 - c) projektowane ulice wewnętrzne, służące obsłudze wyznaczonych terenów mieszkaniowych;
- 2) tereny ogólnodostępnych przejść pieszych, oznaczone na rysunku –Kx;
- 3) teren parkingu, oznaczony na rysunku – Kp, który może stanowić integralną część terenu usług handlu – UH.

§19.1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez podłączenie do projektowanego wodociągu w ul. Wałeckiej;
- 2) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego, poprzez rozbudowę sieci kablowej oraz realizację stacji transformatorowej;
- 3) zaopatrzenie w gaz ziemny – z istniejącego systemu gazociągowego, poprzez rozbudowę sieci zasilającej wszystkich odbiorców;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą – z lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub olej opałowy, spełniających wymagania ochrony środowiska;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej z wykorzystaniem projektowanej sieci w ul. Wałeckiej, sprowadzającej ścieki do projektowanej przepompowni przy ul. Okrężnej;
- 6) odprowadzenie ścieków opadowych i wód roztopowych – do lokalnego systemu kanałów deszczowych, z zrzutem do rowu przy ul. Wałeckiej;
- 7) obsługa telekomunikacyjna – poprzez rozbudowę istniejącego systemu łączności;
- 8) gospodarka odpadami – poprzez komunalny system gromadzenia i wywozu odpadów stałych.

2. System infrastruktury technicznej wymaga budowy urządzeń oraz uzbrojenia terenu, w tym inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§20. 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Piły
/-/ Kazimierz Kosmatka