

UCHWAŁA NR XXV/291/08

RADY MIASTA PIŁY

z dnia 2 września 2008r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Ogrodowej i Morelowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 zmiana: Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003 r. 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 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, Dz. U. z 2006 r. 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 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, Dz. U. z 2007 r. Nr 127 poz. 880),

Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

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

2. Granicami obszaru objętego planem są ulice: al. Lipowa, Ogrodowa, Korczaka, Lelewela oraz południowa i zachodnia granica ogródków działkowych, oznaczone na rysunku 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 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 ulic Ogrodowej i Morelowej – zadań 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) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) zabytki, obszary dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) obszarów objętych scaleniem oraz szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

§3.1. 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zasady podziału na działki budowlane.

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 układ komunikacyjny 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 dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku.

4. Linie podziału na działki budowlane, oznaczone na rysunku, stanowią zasadę podziału, o której mowa w ust. 1 pkt 5, i są obowiązujące, o ile na rysunku określono wymiarowanie.

§4.1. Na obszarze objętym planem, liniami rozgraniczającymi określa się tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) teren istniejącej zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 3) teren istniejących obiektów sakralnych, oznaczenie na rysunku – UKs;

- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 5) teren zieleni urządzonej i parkingu ogólnodostępnego, oznaczenie na rysunku – ZP/Kp;
- 6) tereny komunikacji:
 - a) publiczne drogi dojazdowe, oznaczenie na rysunku – KD-D,
 - b) droga wewnętrzna pieszo-jezdna, oznaczenie na rysunku – KDW,
 - c) tereny przejść pieszych, oznaczenie na rysunku – Kx,
 - d) tereny dróg wewnętrznych, stanowiących współwłasność użytkowników, oznaczenie na rysunku – Kw.

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

3. Następujące tereny, o których mowa w ust. 1, są terenami, dla których zgodnie z przepisami o środowisku, ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, odnoszące się do terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o której mowa w ust. 1 pkt 1 – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- 2) zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, o której mowa w §8 pkt 2, jako dopuszczalnej zabudowy terenu zieleni urządzonej (ZP);
- 3) zabudowy zamieszkania zbiorowego, o której mowa w §6, jako dopuszczalnej funkcji zabudowy usługowej (U);
- 4) rekreacyjno- wypoczynkowych, o których mowa w §8 pkt 1, jako terenów zieleni urządzonej służącej celom rekreacji (ZP).

Rozdział 2

Zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego i zasad ochrony środowiska

§5.1. Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 1, obejmują następujące tereny oznaczone na rysunku:

- 1) MN1 – istniejących działek zabudowanych, dla których nie ustala się wtórnych podziałów, z wyłączeniem terenu MN1.1 (dz. nr ewid. 651), dla którego dopuszcza się podział na dwie działki budowlane;
- 2) MN2÷MN6 – istniejących działek zabudowanych, dla których wprowadza się zasadę podziału na działki przeznaczone dla nowej zabudowy;
- 3) MN7 – istniejącej działki zabudowanej, z możliwością powiększenia terenu;
- 4) MN8÷9 – istniejących działek zabudowanych, z ograniczonym prawem zabudowy;
- 5) MN10 – teren niezabudowany mogący stanowić integralną część dz. nr ewid. 1234 (poza planem).

2. Na wszystkich wyznaczonych do zabudowy działkach obowiązuje zasada sytuowania przeważającej kalenicy oraz przeważającej powierzchni połaci dachowej równolegle do linii rozgraniczającej ul. Ogrodową, chyba że z treści uchwały wynika inaczej; dla dachów dwuspadowych obowiązuje symetryczne nachylenie połaci dachowych.

3. Z wyłączeniem działek: nr ewid. 662/2, 662/3, 662/4 (MN6), nr ewid. 1025 i 1026 (MN8), nr ewid. 1029 i 1030 (MN9), na każdej działce mogą być zrealizowane dwa budynki (w tym istniejące): jeden budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczy.

4. Na działkach wyłączonych z ustaleń w ust. 3 obowiązuje zachowanie jednego budynku mieszkalnego (stan istniejący).

5. Na całym obszarze istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz działkach budowlanych wyznaczonych do zabudowy, dla każdej działki ustala się:

- 1) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) gospodarczych – I kondygnacja nadziemna nieprzekraczająca 4,0 m od poziomu terenu;
- 2) nachylenie połaci dachowych:
 - a) w budynkach mieszkalnych II kondygnacyjnych nie mniejsze niż 35° (poddasze użytkowe),
 - b) w budynkach mieszkalnych I kondygnacyjnych nie mniejsze niż 30°, z zakazem stosowania ścianek kolankowych w poddaszu (poddasze nieużytkowe),
 - c) w budynkach gospodarczych nie mniejsze niż 20° lub takie same jak w budynku mieszkalnym.

6. Na wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zakaz lokalizacji usług w budynkach niemieszkalnych. W budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych w kubaturze budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

7. Na całym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zachowuje się istniejące budynki mieszkalne z zakazem ich nadbudowy, w przypadkach niespełniających wymagań ust. 5 pkt 1 lit. a; dopuszczalną rozbudowę określają ustalenia ust. 9.

8. Na działkach wyznaczonych dla nowej zabudowy (MN1, MN3, MN4, MN5, MN6), w przypadku zabudowy należy zachować czynne sieci melioracyjne (sieci niezainwentaryzowane).

9. Dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia ust. 2÷8 oraz następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) tereny MN1 – zabudowane, przeznaczone dla funkcji mieszkalnych, ogrodniczych i rekreacji indywidualnej, z zastosowaniem:
 - a) powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 250% istniejącej powierzchni zabudowy,
 - b) powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki;
- 2) teren MN1.1 – dla działki zabudowanej ustalenia zgodne z pkt 1; dla działki przeznaczonej do zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 20% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki;
- 3) teren MN2 – zabudowany na trzech działkach oraz dopuszczalnej zabudowy mieszkaniowej na nowej działce budowlanej, wydzielonej z działki nr ewid. 649 oraz działki nr ewid. 650/3, z nakazem zmiany przeznaczenia usługowego na cele mieszkaniowe; dla wszystkich działek obowiązuje:
 - a) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 30% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
 - c) kształtowanie zabudowy oraz przeważającej kalenicy równoległe do linii rozgraniczającej al. Lipową;
- 4) teren MN3 – zabudowany jednym budynkiem mieszkalnym, z możliwością wydzielenia drogi wewnętrznej oraz podziału na trzy działki; dla wszystkich działek obowiązuje:
 - a) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 250% powierzchni istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr ewid. 652,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
- 5) teren MN4 – zabudowany, z możliwością podziału na trzy działki budowlane z wyodrębnieniem drogi wewnętrznej; dla wszystkich działek obowiązuje:
 - a) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 250% powierzchni istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr ewid. 656,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
- 6) teren MN5 – zabudowany na trzech działkach, z możliwością podziału i nowej zabudowy:
 - a) działka nr ewid. 658 z podziałem na dwie działki budowlane, z zastosowaniem:
 - powierzchni zabudowy nie większej niż 25% działki,
 - powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki;
 - b) działka nr ewid. 659, z podziałem na trzy działki budowlane, z zastosowaniem:
 - dla działki zabudowanej: powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 250% powierzchni zabudowy istniejącego budynku mieszkalnego oraz nie mniej niż 50% powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
 - dla działek przeznaczonych do zabudowy: powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35% powierzchni działki oraz nie mniej niż 30% powierzchni działki jako biologicznie czynnej;

- c) działka nr ewid. 660 – zabudowana, z możliwością podziału na dwie działki, z zastosowaniem:
 - dla działki zabudowanej: powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 250% powierzchni zabudowy istniejącego budynku mieszkalnego oraz nie mniej niż 50% powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
 - dla działki przeznaczonej do zabudowy: powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35% powierzchni działki oraz nie mniej niż 30% powierzchni działki jako biologicznie czynnej;
- 7) teren MN6 – zabudowany, na czterech działkach budowlanych, z możliwością podziału działki nr ewid. 661 na dwie działki, z zastosowaniem:
 - a) dla wydzielonej działki z dz. nr ewid. 661 ustalenie służebności drogowej oraz możliwości realizacji infrastruktury poprzez służebność dz. nr ewid. 661 lub działek nr 662/2 i 662/4 oraz zagospodarowanie zapewniające co najmniej 50% powierzchni działki jako biologicznie czynnej i nie więcej niż 25% powierzchni zabudowanej,
 - b) dla zabudowanej części działki nr ewid. 661: powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 150% powierzchni zabudowy istniejącego budynku mieszkalnego oraz nie mniej niż 50% powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
 - c) dla działek nr ewid. 662/2, 662/3, 662/4 zachowanie istniejących powierzchni zabudowy w jednym budynku oraz powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) teren MN7 – zabudowany jednym budynkiem mieszkalnym, z możliwością:
 - a) powiększenia powierzchni działki zgodnie z wyznaczonym przeznaczeniem terenu,
 - b) dopuszczalnym podziałem na dwie działki budowlane; podział prostopadły do linii rozgraniczającej ul. Morelową, z dostępem komunikacyjnym (front działki) od ul. Morelowej,
 - c) dla wyznaczonych działek obowiązuje: powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki i co najmniej 50% powierzchni działki jako biologicznie czynnej;
- 9) teren MN8 – ustalenia dla działek nr ewid. 1025 i 1026 jak w ust. 9 pkt 7 lit. c i zakaz zabudowy budynkami działki nr ewid. 1257/1;
- 10) teren MN9 – ustalenia jak w ust. 9 pkt 7 lit. c;
- 11) teren MN10 – mogący stanowić integralną część działki nr ewid. 1234 przy ul. Morelowej.

§6.1. Dla terenu zabudowy usługowej (U), o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 2, ustala się przeznaczenie na cele usług konsumpcyjnych, w szczególności usług gastronomii, z zakazem działalności rozrywkowej. Dopuszcza się również dodatkowe przeznaczenie na cele związane z krótkotrwałym zakwaterowaniem – hotel, pensjonat. Warunki zabudowy ustala się następująco:

- a) możliwość rozbiórki, przebudowy lub rozbudowy istniejącego budynku w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- b) wysokość budynku – do II kondygnacji nadziemnych,
- c) geometria dachu nawiązująca do zabudowy sąsiedniej,
- d) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 40% powierzchni działki,
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
- f) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki,
- g) zapewnienie służebności dojazdu do działki nr 662/4, z zastrzeżeniem §5 ust. 9 pkt 7 lit. a.

2. Dla zapewnienia ochrony środowiska, zlokalizowana na terenie U, działalność usługowa musi spełniać wymagania ochrony przed zanieczyszczeniem: powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed hałasem, zgodnie z wymaganymi standardami dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§7. Teren obiektów sakralnych (UKs) obejmuje działki: 1243/1, 1255, 1067/2, 1028/1 i 1028/2. Na wyznaczonym terenie zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu oraz dopuszcza rozbudowę obiektu sakralnego, jako jednorodnej kubatury istniejącego zespołu budynków.

§8. Tereny zieleni urządzonej (ZP) obejmują następujące tereny:

- 1) teren ZP – służący celom rekreacji (ogród osiedlowy), dla którego ustala się zakaz zabudowy budynkami, z wyłączeniem elektroenergetycznej stacji transformatorowej, o ile wynikać to będzie z potrzeb zasilania nowej zabudowy na obszarze objętym planem oraz w rejonie ul. Morelowej;
- 2) teren ZP1, dla którego dopuszcza się zabudowę jednym obiektem I kondygnacyjnym o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 25% wyznaczonego terenu, z przeznaczeniem na cele publicznej lub niepublicznej opieki socjalnej bez zakwaterowania, związanej z obsługą osiedla, w szczególności przedszkole, świetlica, dzienna opieka socjalna dla dorosłych itp.

§9. Teren zieleni urządzonej i parkingu ogólnodostępnego (ZP/Kp), stanowi integralną część zagospodarowania przedpoła kościoła, z dopuszczalną lokalizacją parkingów oraz wymaganą realizacją zieleni urządzonej i przejść pieszych, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku.

§10. Ochronę środowiska, na obszarze objętym planem, realizuje się poprzez:

- 1) ustalenia dotyczące standardów kształtowania zabudowy, w tym wskaźników powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) obowiązek nie pogarszania stosunków wodnych, w tym zachowanie czynnych urządzeń melioracyjnych;

- 3) ochronę zabudowy mieszkaniowej przed hałasem;
- 4) realizację tylko obiektów określonych w niniejszej uchwale;
- 5) pełne techniczne uzbrojenie terenu, w tym zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz odbiór ścieków komunalnych i opadowych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 6) komunalny system odbioru odpadów oraz postępowanie zgodne z planem gospodarki odpadami dla Gminy Piła i przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizowania instalacji bazowych sieci telefonii komórkowej.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej i komunikacji

§11.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej w ul. Ogrodowej;
- 2) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego;
- 3) zaopatrzenie w gaz – z istniejących gazociągów, z wykorzystaniem do celów grzewczych;
- 4) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych kotłowni spełniających wymagania Rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego w sprawie określenia programu ochrony powietrza dla strefy – powiat pilski, w szczególności zastąpienia ogrzewania węglowego ogrzewaniem gazowym lub innym służącym przywróceniu standardów jakości powietrza;
- 5) odprowadzanie ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Ogrodowej;
- 6) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z wylotem do stawu przy ul. Robotniczej (odbiór poza planem poprzez istniejące urządzenia oczyszczające – osadniki i separator).

2. Dla nowej zabudowy na terenie oznaczonym MN5, zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków komunalnych i opadowych powinno nastąpić poprzez podłączenie do uprzednio wykonanych sieci w ul. Morelowej oraz realizację uzbrojenia w drodze wewnętrznej KDW.

3. Zasady realizacji nowej infrastruktury technicznej określa załącznik nr 3 do uchwały.

§12. Usuwanie odpadów stałych z terenu objętego planem nastąpi zgodnie z przepisami o odpadach, w tym niebezpiecznych i budowlanych, poprzez komunalny system odbioru odpadów oraz postępowanie określone w planie gospodarki odpadami dla Gminy Piła.

§13.1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia układ ulic lokalnych: Lipowej, Ogrodowej, Akacyjowej, Korczaka i Lelewela.

2. Na obszarze objętym planem wyodrębnia się:

- 1) istniejący układ dróg dojazdowych obejmujących ulice: Ogrodową, Morelową i Lelewela, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 2) planowaną drogę dojazdową, służącą powiązaniu z ul. Morelową i drogą wewnętrzną KDW, oznaczenie na rysunku – KD-D1;
- 3) drogę wewnętrzną, pieszo-jezdną, zapewniającą dojazd do terenu MN5, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 4) drogi wewnętrzne, stanowiące współwłasność użytkowników działek, dla których zapewniają dostęp do drogi publicznej, oznaczenie na rysunku – Kw;
- 5) publiczne przejścia piesze, łączące układ ulic Lelewela i Morelowej, a w powiązaniach zewnętrznych stanowiących dojście do ogrodów działkowych, w tym dostęp do istniejącego uzbrojenia technicznego oraz dojście z ul. Morelowej do szkoły przy ul. Lelewela, oznaczenie na rysunku – Kx.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§14. 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.

§15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

§16. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze objętym niniejszą uchwałą, tracą moc ustalenia uchwały Nr XXIV/227/2000 z dnia 28 marca 2000 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły i Osiedla Podlasie - Podlasie I (zachodnie).

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

Przewodniczący
Rady Miasta Piły
/-/ Paweł Jarczak