

UCHWAŁA NR XXV/292/08
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 2 września 2008r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Piły w rejonie Rynku Koszyckiego

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 Rynku Koszyckiego, zwany dalej planem.

2. Granicami planu jest obszar ograniczony liniami pasów drogowych ulic: Promiennej, Równej, Kazimierza Wielkiego oraz Rynku Koszyckiego.

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 Rynku Koszyckiego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze; narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) zabytki i dobra kultury współczesnej.

§3. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) obszarów objętych scalaniem gruntów i ich ponownym podziałem;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obowiązkową realizacją usług w partach budynków, oznaczenie na rysunku – MWu;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 5) teren drogi dojazdowej (sięgacz ul. Widok), oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, obejmujące:
 - a) place, oznaczenie na rysunku – KDW;
 - b) drogi piesze, oznaczenie na rysunku – Kx.

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

3. Tereny przeznaczone pod zabudowę, o których mowa w ust. 1 pkt 1 ÷ 3, są terenami, dla których zgodnie z przepisami o środowisku ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, odnoszące się do terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);
- 2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MWu1, MWu2, U1).

4. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się obiektów o wysokości przekraczającej 50,0 m od poziomemu terenu.

§5.1. Dla istniejącej i realizowanej zabudowy obowiązują oznaczone graficznie na rysunku:

- 1) obowiązujące linie zabudowy;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) zakaz lokalizowania przed obowiązującą linią zabudowy wszystkich elementów związanych z budynkiem, w tym schodów i pochylni;
- 4) miejsca ważne dla kompozycji przestrzennej obszaru.

2. Pomiedzy obowiązującą linią zabudowy kształtującej pierzeję ulicy a linią rozgraniczającą ulicę mogą znajdować się tylko elementy niezaliczane do kubatury budynku oraz ryzality i wykusze, o ile w oznaczeniu graficznym nie określono zakazu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3.

3. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich elementów budynków zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami budowlanymi.

4. Przez miejsce ważne dla kompozycji przestrzennej obszaru, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, należy rozumieć akcent urbanistyczno-architektoniczny budynku wyrażony w formie i detalu architektonicznym, służący przestrzennej identyfikacji obszaru.

§6. Dla terenu istniejącej zabudowy wielorodzinnej (MW), o której mowa w §4 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) zakaz rozbudowy kubatury istniejącego budynku;
- 2) nakaz zagospodarowania przedpoła budynku przy ul. Promiennej, jako integralnej części przestrzeni pieszej placu, oznaczonego na rysunku KDW2.

§7.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obowiązkową realizacją usług w parterach budynków (MWu), o których mowa w §4 ust. 1 pkt 2, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren MWu1 – przeznaczony do zabudowy budynkami kształtującymi pierzeję ul. Kazimierza Wielkiego, Rynku Koszyckiego i ul. Promiennej, z zastosowaniem:
 - a) wysokości III ÷ IV kondygnacji nadziemnych (dopuszczalne zróżnicowane wysokości),
 - b) obowiązkowej lokalizacji lokali usługowych w parterach budynków zlokalizowanych w pierzei ul. Kazimierza Wlk. i Rynku Koszyckiego, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku,
 - c) rzędnej podłogi parteru lokali usługowych, o których mowa w pkt 1 lit. b, dostosowanej do sposobu zagospodarowania i projektowanych poziomów placu, z zakazem stosowania pochylni do poszczególnych lokali,
 - d) geometrii dachu oraz nachylenia połaci dachowych nawiązującej do zabudowy w pierzei ul. Kazimierza Wlk. i Promiennej,
 - e) wskaźnika zabudowy nieprzekraczającego 50% wyznaczonego terenu oraz przestrzeni biologicznie czynnej nie mniejszej niż określona w przepisach Prawa budowlanego,
 - f) miejsc postojowych zrealizowanych w kondygnacji podziemnej, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce/1 mieszkanie,
 - g) zagospodarowania przedpoła budynku, jako integralnej części przestrzeni pieszej placu, oznaczonego na rysunku KDW1;
- 2) teren MWu2 – teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej przeznaczony na cele zabudowy wielorodzinnej, z obowiązkiem lokalizacji lokalu usługowego w pierzei ul. Promiennej i z zastosowaniem:
 - a) wysokości budynku – IV kondygnacje nadziemne,
 - b) geometrii dachu oraz nachylenia połaci dachowych, nawiązujących do zabudowy na terenie MWu1,
 - c) zabudowy w pasie drogi pieszej Kx1, z przejściem bramowym nie węższym niż 5,0 m oraz wysokości budynku nie wyższej niż zabudowa pierzei ul. Promiennej na terenie MWu1,
 - d) wskaźnika zabudowy nieprzekraczającego 40% wyznaczonego terenu oraz przestrzeni biologicznie czynnej nie mniejszej niż określona w przepisach Prawa budowlanego,
 - e) miejsc postojowych w ilości 1 miejsce/1 mieszkanie, zrealizowanych w obiekcie.

2. Miejsca postojowe dla usług zlokalizowanych na terenach MWu1 i MWu2 zapewnia się poprzez realizację miejsc postojowych w drodze dojazdowej KD-D i w parkingu podziemnym KDW1.

3. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczonego na cele zabudowy wielorodzinnej (MWu2), o którym mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują przepisy art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastosowaniem:

- 1) zakazu rozbudowy istniejących budynków, z wyłączeniem dociepleń ścian osłonowych w budynku mieszkalnym;
- 2) dopuszczalną tymczasową zmianę użytkowania budynku mieszkalnego na cele usługowe, z równoczesnym dokonaniem rozbiórki zabudowy gospodarczej i realizacji miejsc postojowych na terenie działki nr ewid. 128/1, do czasu realizacji zabudowy i wszystkich elementów zagospodarowania, w tym przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem.

§8.1. Dla terenów wyznaczonej zabudowy usługowej (U), o której mowa w §4 ust. 1 pkt 3, przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania ustala się następująco:

- 1) teren U1 – przeznaczony na cele zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkalno-usługowej, z zastosowaniem:
 - a) wysokości obiektu II ÷ III kondygnacji nadziemnych,
 - b) zapewnienia miejsc postojowych w budynku,
 - c) wskaźnika zabudowy gwarantującego zagospodarowanie co najmniej 20% powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
 - d) klasyfikacji budynku jako niemieszkalny zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych (przeważająca funkcja usługowa),
 - e) zagospodarowania przedpoła budynku w pierzejach Rynku Koszyckiego jako integralnej części przestrzeni placu, oznaczonego na rysunku KDW1;
- 2) teren U2 – przeznaczony w szczególności na cele usług gastronomii i handlu, z zastosowaniem:
 - a) wyróżniającej formy obiektu, zamykającej przestrzeń pasa drogowego ul. Promiennej,
 - b) wysokości obiektu II ÷ III kondygnacji nadziemnych,
 - c) zwartej formy zabudowy tworzącej cztery elewacje dla otaczającej przestrzeni publicznej, z zakazem grodzenia od strony ul. Promiennej i placu oznaczonego KDW2,
 - d) obowiązującego umieszczenia części gospodarczej i zaopatrzenia we wnętrzu obiektu (patio); od strony ul. Równej dopuszcza się realizację ogrodzenia pełnego, stanowiącego integralną część budynku,
 - e) wskaźnika zabudowy nieprzekraczającego 50% wyznaczonego terenu oraz 20% przestrzeni biologicznie czynnej, w powiązaniu z zagospodarowaniem przestrzeni pieszej placu oznaczonego KDW2,
 - f) realizacji miejsc postojowych w wyznaczonej przestrzeni placu KDW2, oznaczonej symbolem „Kp”, z możliwością zastosowania przepisów o partnerstwie publiczno-prywatnym.

§9.1. Ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego realizuje się poprzez:

- 1) techniczne uzbrojenie terenu, w tym zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą, wodę oraz odbiór ścieków komunalnych i opadowych, spełniających wymogi przepisów odrębnych;
- 2) komunalny system odbioru odpadów, w tym niebezpiecznych i budowlanych, oraz postępowanie zgodne z planem gospodarki odpadami dla Gminy Piła i przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę zabudowy przed hałasem;
- 4) ustalenia dotyczące standardów zabudowy, w tym powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) zachowanie istniejących zadrzewień naturalnych oraz kształtowanie form zieleni urządzonej, jako istotnego elementu krajobrazu zurbanizowanego.

2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarze objętym planem, wymagane jest zgłaszanie prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10. Dla terenu zieleni urządzonej (ZP), o której mowa w §4 ust. 1 pkt 4, ustala się:

- 1) funkcję zieleni zwartej, tworzącej pierzeję Rynku Koszyckiego (KDW1);
- 2) zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 3) zapewnienie przejść pieszych, związanych z zagospodarowaniem pasa drogowego ul. Promiennej.

§11. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają drogi publiczne:

- 1) ul. Promienna – droga lokalna, z lokalizacją miejsc postojowych oraz postoju „taxi” oraz dopuszczalnym zjazdem na teren U1 i MWu2;
- 2) ul. Kazimierza Wielkiego – droga lokalna, zapewniająca zjazd do parkingu podziemnego KDW1 oraz skrzyżowania z ul. Widok (KD-D);
- 3) ul. Widok (KD-D), z możliwością lokalizacji miejsc postojowych oraz etapowej realizacji polegającej na:
 - a) realizacji przestrzeni KD-D o przekroju ulicznym oraz przestrzeni Kx1 jako pieszojezdnej, łączącej ul. Kazimierza Wielkiego i Promienną,
 - b) docelowej funkcji ulicy jako sięgacz KD-D oraz przejście piesze (bramowe) – Kx1;
- 4) ul. Równa – droga dojazdowa, zapewniająca obsługę terenu U2 oraz KDW2 („Kp”).

§12.1. Drogi wewnętrzne obejmują place publiczne: KDW1 (Rynek Koszycki) i KDW2 oraz przejścia piesze – Kx i Kx1.

2. Rynek Koszycki (KDW1) pełni funkcję głównego placu osiedla Koszyce, z obudową pierzejami usługowymi, w tym kościołem. W zagospodarowaniu placu należy uwzględnić:

- 1) integralne zagospodarowanie przestrzeni placu, przejścia pieszego Kx (dojście do kościoła) oraz przestrzeni stanowiących przedpola budynków usługowych i zieleni urządzonej (ZP);
- 2) przedpole kościoła;
- 3) otwartą oś kompozycyjną placu łączącą przestrzeń ulic Koszykowej i św. R. Kalinowskiego (aleja);
- 4) zachowanie istniejącego uzbrojenia technicznego, służącego obsłudze osiedla (ks i kd);
- 5) parking podziemny, ze zjazdem z ul. Kazimierza Wielkiego, z dopuszczalnym zróżnicowaniem poziomów terenu na obszarze placu.

3. Plac KDW2 – integralna część ul. Równej, z obudową pierzei zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), usługowej (U2) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (północno-wschodnia pierzeja ul. Równej). W zagospodarowaniu placu należy uwzględnić:

- 1) przestrzeń pieszą;
- 2) zielen urządzonej, w tym szpalerową średnio-wysoką;
- 3) miejsca postojowe („Kp”), z zakazem stosowania krawężników niezagłębionych i obowiązek jednorodnego zagospodarowania całej przestrzeni placu (materiał, kolorystyka, elementy małej architektury itp.);
- 4) możliwość realizacji parkingu podziemnego.

4. Dla rozwiązań placów publicznych, o których mowa w ust. 2 i 3, ustala się obowiązek wykonania projektów dla całej przestrzeni, z uwzględnieniem przestrzeni pieszych na terenach U1, MWu1 i MW i etapową realizację tylko w zakresie realizacji parkingów podziemnych.

§13.1. Istniejące i projektowane uzbrojenie w ulicach, o których mowa w §11, zapewnia obsługę wyznaczonych terenów w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę – z miejskich sieci wodociągowych;
 - 2) odprowadzenia ścieków komunalnych – do miejskich sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych – do miejskich sieci kanalizacji deszczowej;
 - 4) zasilania w energię elektryczną – z systemu energetycznego;
 - 5) zasilania w gaz ziemny – z systemu gazociągowego;
 - 6) zaopatrzenia w ciepło – zdalaczynne z kotłowni rejonowej;
- w związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania.

2. Drogi wewnętrzne i drogi publiczne realizowane będą zgodnie z planami inwestycyjnymi miasta Piły – dla osiedla Koszyce.

3. Usuwanie odpadów, w tym niebezpiecznych i budowlanych, nastąpi poprzez komunalny system odbioru odpadów oraz postępowanie zgodne z planem gospodarki odpadami dla Gminy Piła, z zastosowaniem przepisów szczególnych w tym zakresie.

§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 XLV/443/2001 Rady Miejskiej w Pile z dnia 27 listopada 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Piła-Koszyce.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Piły
/-/ Paweł Jarczak