

UCHWAŁA NR XXVII/338/08

RADY MIASTA PIŁY

z dnia 28 października 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Polnej (Polna 2)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 2004 r. 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 2007 r. 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 ulicy Polnej (Polna 2), zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są od północnego-wschodu – zainwestowane tereny przemysłowe i łąki położone wzdłuż rzeki Gwdy, od wschodu – linia energetyczna wysokiego napięcia, od południowego-zachodu – bocznicą kolejową, 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 ulicy Polnej (Polna 2) 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 ulicy Polnej (Polna 2), inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o 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 ulicy Polnej (Polna 2), stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) obszary wymagające scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) zabytki i dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary ochrony stanowisk archeologicznych.

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3.1. 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) istniejące linie podziału na działki budowlane;
- 4) zasady podziału na działki budowlane;
- 5) integralne części nieruchomości;
- 6) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) obowiązkowa służebność drogowa;
- 8) kierunki ciągów pieszych;
- 9) istniejące drzewa - do zachowania;
- 10) granica terenu zamkniętego.

2. Przez maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 6, należy rozumieć linię ograniczającą sytuowanie wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

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

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczenie na rysunku – P;
- 2) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – obszary zagrożone powodzią, oznaczenie na rysunku – P/ZZ;
- 3) teren zieleni, oznaczenie na rysunku – Z;
- 4) teren zieleni – obszar zagrożony powodzią, oznaczenie na rysunku – Z/ZZ;
- 5) teren pasa infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku – Ki;
- 6) teren elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E;
- 7) tereny gminnych dróg publicznych – dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 8) teren parkingu, oznaczenie na rysunku – Kp.

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

3. Na wszystkich terenach, o których mowa w ust. 1, nie dopuszcza się realizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale.

§5. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny dla których przeznaczono, w niniejszej uchwale, inne niż dotychczasowe użytkowanie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 2

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów jako zasady kształtowania ładu przestrzennego

§6. 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.

§7. Dla ochrony dziedzictwa archeologicznego, na obszarze objętym planem, wymagane jest zgłaszanie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem lub zabudową terenu – do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8.1. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P), obejmują:

- 1) tereny P1, P2, P4, P7 – istniejącej i projektowanej zabudowy, dla których ustala się:
 - a) możliwość łączenia działek budowlanych, w tym integralne części nieruchomości oraz określona zasada podziału na działki budowlane na terenie P2,
 - b) możliwość przebudowy rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów,
 - c) sytuowanie budynków i budowli związanych z wyznaczoną funkcją terenu, w tym budynków lub wydzielonych lokali administracyjno-socjalnych i technicznych,
 - d) sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących wyznaczonej funkcji terenu,
 - e) maksymalną łączną powierzchnię zabudowy budynków – nieprzekraczającą 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki budowlanej; obowiązek nasadzeń zieleni szpalerowej kształtującej formy zagospodarowania terenu,
 - g) maksymalną wysokość budynków – 15m od poziomu terenu; budowli – 30 m od poziomu terenu,
 - h) zachowanie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - i) tylko dla terenu P7 dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, stanowiącego mieszkanie właściciela (zarządcy) lub zamiennie wydzielenie jednego mieszkania w obiekcie niemieszkalnym; powyższe dotyczy wyznaczonego terenu w planie, a nie działek gruntu,
 - j) warunki zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o którym mowa w pkt. 1 lit. j:
 - wysokość II kondygnacje nadziemne, bez kondygnacji podziemnej, w tym poddasze użytkowe,
 - dach stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 30°,
 - minimalne wysunięcie okapu poza lico budynku nie mniejsze niż 0,6m;
- 2) tereny P3, P5, P6 – projektowanej zabudowy, dla których ustala się:
 - a) możliwość łączenia działek budowlanych, w tym integralne części nieruchomości,
 - b) sytuowanie budynków i budowli związanych z wyznaczoną funkcją terenu, w tym budynków lub wydzielonych lokali administracyjno-socjalnych i technicznych,
 - c) maksymalną łączną powierzchnię zabudowy budynków – nieprzekraczającą 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość budynków – 15m od poziomu terenu; budowli – 30m od poziomu terenu,

f) zachowanie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Dla terenów produkcyjnych, składów i magazynów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 ustala się ponadto:

- 1) możliwość zachowania lub zmiany funkcji na usługową, z wyłączeniem usług edukacji, zdrowia, kultury oraz opieki socjalnej i krótkotrwałego zamieszkania;
- 2) z wyłączeniem terenu P7, zakaz lokalizacji mieszkań oraz zabudowy, dla której przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 3) dopuszczalną lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej, z możliwością rozgraniczenia działek z wymaganym dostępem do drogi publicznej;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć których oddziaływanie na środowisko związane z prowadzoną działalnością, w tym emisja zanieczyszczeń, powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) obowiązek utwardzenia (wyposażenia w powierzchnie szczelne) terenów komunikacji wewnętrznej, parkingów, miejsc magazynowania oraz innych, których sposób użytkowania mógłby negatywnie wpłynąć na jakość środowiska gruntowo-wodnego;
- 6) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych wynikających z funkcji obiektów oraz liczby pracowników; dla obiektów związanych z obsługą ludności w tym usług handlu – w ilości 20 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej obiektów.

3. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – obszarów zagrożonych powodzią (P/ZZ):

- 1) mają zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa wodnego;
- 2) ustala się integralne części nieruchomości – terenów sąsiednich, zgodnie z rysunkiem.

4. Dla terenu produkcyjnego, składów i magazynów (P5) ustala się obowiązek:

- 1) zgodnie z prawem geologicznym, likwidacji niewykorzystywanych ujęć wody i odwiertów próbnych;
- 2) od strony doliny Gwdy, dla ochrony krajobrazu, nasadzenia szpalerowej zieleni wysokiej.

§9.1. Dla terenu zieleni (Z) oraz terenu zieleni, obszaru zagrożonego powodzią (Z/ZZ), obejmujących istniejącą zielen naturalną i wody otwarte, ustala się:

- 1) możliwość wspólnego zagospodarowania, jako przestrzeni integralnie związanych;
- 2) zakaz zabudowy, z wyłączeniem:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) urządzeń melioracji wodnych;
 - c) naturalnych ścieżek pieszych i rowerowych;

- 3) możliwość gospodarczego wykorzystania wód otwartych;
- 4) możliwość rekultywacji i zagospodarowania jako obszaru niezabudowanego terenu zieleni (Z) z zachowaniem zespołów istniejących drzew;
- 5) zakaz zmiany ukształtowania powierzchni i likwidacji zieleni naturalnej na terenie zieleni -obszar zagrożony powodzią (Z/ZZ).

2. Na terenie zieleni (Z), dopuszcza się realizację stacji bazowych telefonii komórkowej, z możliwością do rozgraniczenia działek, z wymaganiem dostępem do drogi publicznej.

3. Dla terenu zieleni - obszaru zagrożonego powodzią (Z/ZZ) mają zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa wodnego.

§10.1. Dla terenu pasa infrastruktury technicznej (Ki) ustala się możliwość przebudowy istniejącego kolektora sanitarnego, a także realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu elektroenergetyki (E) ustala się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącego obiektu stacji transformatorowej a także realizację nowej stacji i urządzeń, zgodnie z wyznaczoną funkcją.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§11. Układ komunikacji, na obszarze objętym planem, obejmuje:

- 1) tereny dróg publicznych (KD-D), o których mowa w §4 ust. 1 pkt 7;
- 2) teren parkingu (Kp), o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 8.

§12.1. Drogi publiczne obejmują ulice dojazdową (ul. Polna) i prostopadłe do niej drogi, zgodnie z rozgraniczeniem, oznaczone na rysunku planu (KD-D).

2. Tereny dróg dojazdowych KD-D, stanowią obsługę komunikacyjną zainwestowanych i projektowanych terenów położonych w rejonie ulicy Polnej.

§13. Pozostałe tereny komunikacyjne obejmują teren parkingu, oznaczenie na rysunku-Kp.

§14. 1. Modernizacja układu komunikacyjnego obejmuje przebudowę i rozbudowę ulic dojazdowych (ul. Polna i ulice prostopadłe do niej) oraz budowę parkingu.

2. Do realizacji drogi publicznej i parkingu mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

3. Kierunki obsługi komunikacyjnej wyznaczonych terenów, oznaczone na rysunku, nie są obowiązujące.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z rozbudowanej istniejącej sieci wodociągowej w ul. Polnej, podłączonej do systemu wodociągowego miasta;
- 2) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego;
- 3) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazociągowej;
- 4) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych kotłowni na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takimi jak: gaz, oleje opałowe, paliwa stałe, z wyłączeniem paliw węglowych w nowo projektowanych obiektach budowlanych oraz alternatywne źródła energii;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych – poprzez planowaną sieć w ul. Polnej i istniejące kanały sanitarne z dopływem do przepompowni ścieków przy ul. Polnej;
- 6) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – poprzez planowany kanał w ul. Polnej i urządzenia podczyszczające do rzeki Gwdy;
- 7) obsługa telekomunikacyjna – poprzez istniejący, w miarę potrzeb rozbudowywany system łączności telefonicznej.

2. O ile na terenie wyznaczonych nieruchomości, w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, występuje zanieczyszczenie powierzchni utwardzonych – wymagane jest zastosowanie lokalnych urządzeń oczyszczających, przed wprowadzeniem ścieków do projektowanej kanalizacji deszczowej w drodze publicznej.

3. Na całym terenie, objętym planem, zachowuje się istniejące czynne sieci oraz urządzenia uzbrojenia technicznego, z obowiązkiem zapewnienia do nich dostępu.

4. Kolektor sanitarny (teren Ki), występujący na obszarze objętym planem, stanowi element ponadlokalnego systemu infrastruktury technicznej.

5. Zadania własne Gminy Piła w zakresie infrastruktury technicznej określa załącznik nr 3 do uchwały.

§16. Gospodarowanie odpadami, w tym niebezpiecznymi i budowlanymi, obejmującymi również przemieszczenie mas ziemnych powstałych w procesie inwestycyjnym, nastąpi poprzez komunalny system odbioru odpadów i postępowanie zgodne z zasadami określonymi w „Planie gospodarki odpadami dla Gminy Piła” oraz przepisami szczególnymi w tym zakresie

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§17. 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.

§18. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze objętym planem, tracą moc ustalenie uchwały Nr XXIV/281/04 Rady Miasta Piły z dnia 31 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Polnej (Dz. U. Woj. Wielk. Nr 150 poz. 3133 z 21 października 2004 r.).

§19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Piły
/-/ Paweł Jarczak