

UCHWAŁA NR XXXII/388/09
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 24 lutego 2009 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Piły w rejonie ul. Wspólnej

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, Dz. U. z 2008r. Nr 180 poz. 1111), 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 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413),

Rada Miasta Piły
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

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

2. Granicami obszaru objętego planem są linie rozgraniczające pasów drogowych al. Wyzwolenia, ulic: Kazimierza Wielkiego, Nowej, Nad Gwdą oraz rzeki Gwdy i Elektrowni „Koszyce”, oznaczone graficznie na rysunku planu.

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. Wspólnej 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) tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) zabytki i dobra kultury współczesnej.

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

§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) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 2) teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 3) tereny dróg publicznych, obejmujące:
 - a) poszerzenie pasa drogi zbiorczej (al. Wyzwolenia), oznaczenie na rysunku – KD-Z,
 - b) część pasa drogi zbiorczej (al. Wyzwolenia), w tym obszar zagrożonego powodzią, oznaczenie na rysunku – KD-Z/ZZ,
 - c) tereny dróg dojazdowych (ul. Nad Gwdą, Nowa, Wspólna), oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW i Kw;
- 5) tereny ciągów pieszych (samodzielne drogi pieszce), oznaczenie na rysunku – Kx, w tym pieszo-rowerowych, oznaczenie na rysunku – Kx1;
- 6) tereny infrastruktury technicznej – istniejące urządzenia, budynki i budowle:
 - a) kanalizacji ścieków komunalnych (przepompownia), oznaczenie na rysunku – Ks,
 - b) gazownictwa (stacja redukcyjno-pomiarowa II^o), oznaczenie na rysunku – G,
 - c) elektroenergetyki (stacja transformatorowa), oznaczenie na rysunku – E;
- 7) tereny zieleni, obejmujące:
 - a) tereny zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP,
 - b) tereny zieleni naturalnej, częściowo urządzonej, oznaczenie na rysunku – Z,
 - c) teren zieleni naturalnej, stanowiącej w części obszar zagrożony powodzią, oznaczenie na rysunku – Z/ZZ,
 - d) teren zieleni naturalnej na obszarze rozgraniczenia rzeki Gwdy, w części obszar zagrożony powodzią, oznaczenie na rysunku – Z1/ZZ.

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 ÷ 2, są terenami, dla których zgodnie z przepisami o środowisku ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, odnoszące się odpowiednio do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się obiektów o wysokości przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu i ustala się zakaz lokalizowania instalacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

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

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące wszystkich elementów budynku zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) miejsca ważne dla kompozycji przestrzennej obszaru, wyrażone w formie i detalu architektonicznym, służące przestrzennej identyfikacji obszaru (akcent urbanistyczny).

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§6. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) pełne techniczne uzbrojenie terenu, w tym zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz odbiór ścieków komunalnych i opadowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) komunalny system gospodarki odpadami oraz postępowanie zgodne z planem gospodarki odpadami dla Gminy Piła i przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę zabudowy mieszkaniowej przed hałasem;
- 4) ustalenia dotyczące standardów kształtowania zabudowy, w tym wskaźników powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) zachowanie terenów zieleni naturalnej, zwartych zadrzewień i zieleni szpalerowej oraz kształtowanie zieleni izolacyjnej i urządzonej;
- 6) wyłączenie z zabudowy obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w dolinie rzeki Gwdy.

§7.1. Dla terenów, o których mowa w §6 pkt 6, mają zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa wodnego.

2. Na terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabronione jest wykonywanie robót, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, w szczególności:

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

§8. Obszar objęty planem od al. Wyzwolenia do oznaczonej granicy strefy ochrony archeologicznej położony jest na obszarze udokumentowanych stanowisk archeologicznych, w związku z tym dla ochrony dziedzictwa archeologicznego wymagane jest zgłaszanie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem lub zabudową terenu do Wielkopolskiego Woje-

wódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§9.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o której mowa w §4 ust. 1 pkt 1, obejmują:

- 1) teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW1;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przewidziany do zagospodarowania, zlokalizowany przy ul. Wspólnej, oznaczenie na rysunku – MW2;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przewidziany do zagospodarowania, zlokalizowany przy ul. Nowej, oznaczenie na rysunku – MW3.

2. Dla terenu zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1 – MW1, ustala się:

- 1) zakaz nadbudowy istniejących budynków;
- 2) dopuszczalne zmiany w formie architektonicznej niepowodujące zmiany powierzchni zabudowy przekraczającej 10% powierzchni istniejących, odnoszących się do stanu w dniu podjęcia uchwały.

3. Dla terenu zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2 – MW2, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, w budynkach kształtujących pierzeję ciągu pieszo-rowerowego (Kx1) – do III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30°;
- 2) obowiązek usytuowania na wyznaczonym terenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie;
- 3) poziom posadowienia podłogi parteru nie wyższy niż 1,0 m od poziomu terenu;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 33% powierzchni wyznaczonego terenu;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż określona w przepisach Prawa budowlanego;
- 6) dopuszczalny podział terenu na dwie działki budowlane.

4. Dla terenu zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 3 – MW3, ustala się:

- 1) realizację budynku stanowiącego zamknięcie ul. Nowej oraz akcent urbanistyczny osiedla Koszyce, wyróżniający zjazd z al. Wyzwolenia na ul. Kazimierza Wielkiego;
- 2) następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wysokość do V kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z obowiązkiem zróżnicowania wysokości w bryle budynku,

- b) forma dachów nawiązująca do istniejącej zabudowy sąsiedniej,
 - c) zasada kształtowania zabudowy oraz powierzchnia zabudowy równa lub mniejsza od powierzchni ograniczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku,
 - d) powierzchnia przestrzeni biologicznie czynnej nie mniejsza niż 30% powierzchni wyznaczonego terenu,
 - e) wymagane zachowanie istniejącego drenażu (Kd),
 - f) usytuowanie na wyznaczonym terenie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie (miejsca stałe) oraz jedno miejsce postojowe na 10 mieszkań (miejsca czasowe);
- 3) dla ochrony przed hałasem komunikacyjnym, w realizowanej zabudowie należy zastosować rozwiązania funkcjonalne oraz techniczno-materiałowe gwarantujące zmniejszenie oddziaływania hałasu oraz zagospodarowanie terenu ze znaczącym udziałem zieleni zwartej.

§10. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), o której mowa w §4 ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) zakaz realizacji nowych budynków, z wyłączeniem odbudowy, zachowującej gabaryty i formę budynków istniejących w dniu podjęcia niniejszej uchwały;
- 2) zakaz nadbudowy istniejących budynków;
- 3) nakaz zachowania formy istniejących dachów w budynkach mieszkalnych;
- 4) dopuszczalną rozbudowę istniejących budynków powodującą zwiększenie powierzchni zabudowy nieprzekraczające 10% powierzchni istniejącej, odnoszącej się do stanu w dniu podjęcia uchwały;
- 5) powierzchnię przestrzeni biologicznie czynnej nie mniejszą niż 25% powierzchni działki.

§11. Wyznaczone tereny zieleni obejmują:

- 1) tereny zieleni urządzonej (ZP), w tym:
 - a) teren oznaczony na rysunku – ZP1, na obszarze którego wymagana jest realizacja przedpoła (placu) od strony wejścia do planowanej szkoły (obszar poza planem),
 - b) teren oznaczony na rysunku – ZP2, na którym mogą być zrealizowane budowle rekreacyjno-sportowe,
 - c) teren oznaczony na rysunku – ZP3, mogący stanowić integralną część terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW1), jako zieleń wewnątrzsiedlowa;
- 2) tereny zieleni naturalnej (Z), częściowo urządzonej, z następującymi wymaganiami:
 - a) zachowaniem istniejących zwartych zadrzewień,
 - b) zagospodarowaniem zapewniającym zachowanie i dostęp eksploatacyjny do istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - c) realizacją nasadzeń szpalerowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§12.1. Obsługę komunikacyjną zapewniają istniejące drogi publiczne ze zmianą ich rozgraniczeń, obejmujących:

- 1) poszerzenie pasa drogowego ulicy zbiorczej (KD-Z) z dopuszczalnym zachowaniem istniejącego zagospodarowania (pętla, miejsca postojowe) oraz wymaganym zagospodarowaniem zieleni urządzonej;
- 2) zmianę rozgraniczenia pasa drogowego ul. Nowej (KD-D1), z wymaganym przebiegiem trasy rowerowej, w powiązaniu z terenem KDW i Kx1;
- 3) zmianę przebiegu ul. Wspólnej (KD-D2), z dopuszczalną realizacją miejsc postojowych oraz wymaganym przebiegiem trasy rowerowej;
- 4) poszerzenie pasa drogowego ul. Nad Gwdą (KD-D3), z wymaganym zachowaniem zieleni szpalerowej (istniejąca aleja).

2. Dla obsługi terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW2) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), ustala się:

- 1) drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku – Kw, stanowiącą współwłasność użytkowników terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku – KDW, mogącą stanowić współwłasność użytkowników terenów, dla których zapewnia dostęp do drogi publicznej, pod warunkiem, że będzie publicznie dostępna. W wyznaczonym pasie drogi, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, wymagane jest wyznaczenie przestrzeni ciągu pieszo-rowerowego.

3. Zasadę obsługi komunikacyjnej, wyznaczonych na obszarze planu terenów przeznaczonych pod zabudowę, oznaczono graficznie na rysunku.

4. Dla ruchu pieszego i rowerowego wyodrębnia się:

- 1) samodzielne drogi piesze, oznaczenie na rysunku – Kx;
- 2) samodzielne drogi pieszo-rowerowe oznaczone na rysunku Kx1, służące realizacji ogólnomiejskiej rekreacyjnej trasy rowerowej, w przebiegu przez tereny: Kx1, dróg publicznych KD-D, drogi wewnętrznej KDW oraz teren zieleni naturalnej Z – wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Nad Gwdą, w powiązaniu z ciągiem rowerowym nad rzeką Gwdą.

5. Publiczne drogi dojazdowe oraz wyznaczone samodzielnie drogi piesze i pieszo-rowerowe realizowane będą zgodnie z planami inwestycyjnymi miasta Piły – dla osiedla Koszyce.

§13.1. Istniejące uzbrojenie w ulicach, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 3, 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 istniejącego systemu energetycznego;
- 5) zasilania w gaz ziemny – z istniejącego systemu gazociągowego;
- 6) zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zdalaczynne, z kotłowni rejonowej – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) z indywidualnych kotłowni – spełniających wymagania programu ochrony powietrza dla strefy powiat pільski, z zakazem stosowania ogrzewania węglowego lub z sieci zdalaczynnych – dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W związku z ustaleniami ust. 1 nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Na terenach infrastruktury, o których mowa w §4 ust.1 pkt 6, obejmujących istniejące obiekty dopuszcza się modernizację, rozbudowę lub budowę nowych obiektów związanych z wyznaczoną funkcją terenu.

§14. Gospodarowanie odpadami, w tym niebezpiecznymi i budowlanymi, obejmującymi również przemieszczenie mas ziemnych powstałych w procesie inwestycyjnym, nastąpi poprzez komunalny system odbioru odpadów oraz postępowanie zgodne z planem gospodarki odpadami dla Gminy Piła, z zastosowaniem przepisów szczególnych w tym zakresie.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§15. 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.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

§17. 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 następujących uchwał:

- 1) Nr XLV/443/2001 Rady Miejskiej w Pile z dnia 27 listopada 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Piła-Koszyce (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 32 poz. 968 z dnia 28.02.2002 r.);
- 2) Nr XVI/144/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28 września 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 91 poz. 1646 z dnia 13.12.1999 r.).

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

Przewodniczący
Rady Miasta Piły
/-/ Paweł Jarczak