

UCHWAŁA NR XLVI/564/10

RADY MIASTA PIŁY

z dnia 30 marca 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Wałęckiej i Podleśnej

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, Nr 223 poz. 1458, Dz. U. z 2009r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, Dz. U. z 2010r. Nr 28 poz. 142 i 146), art. 20 ust. 1 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, 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 2008r. 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 ulic Wałęckiej i Podleśnej, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są linie rozgraniczające ulic Zamiejskiej i Wałęckiej, ciekę wodnego, działek nr ewid. 277/1 i 277/2 oraz ul. Podleśnej, 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 m. Piły w rejonie ulic Wałęckiej i Podleśnej 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 Wałęckiej i Podleśnej – 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, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

2. Na obszarze objętym planem występują:

- 1) obszary ochrony wód podziemnych;
- 2) zabytki;
- 3) zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

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

§3. 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) wymagany kierunek przeważającej kalenicy;
- 6) integralne części nieruchomości;
- 7) zasada podziału na działki budowlane;
- 8) wymagana obsługa komunikacyjna działki, jako nakaz zjazdu z wyznaczonej drogi.

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

- 1) teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym istniejącej i przewidzianej do zabudowy, oznaczenie na rysunku – MN;
- 3) teren administracji, oznaczenie na rysunku - A;
- 4) tereny infrastruktury technicznej – urządzenia, budynki i budowle:
 - a) elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E,

- b) kanalizacji ścieków komunalnych, oznaczenie na rysunku – Ks,
- c) kanalizacji ścieków opadowych, oznaczenie na rysunku – Kd;
- 5) tereny zieleni, stanowiące integralne części nieruchomości mieszkaniowych, w tym ogrodów przydomowych, zieleni urządzonej i zieleni naturalnej, kształtującej ekosystemy terenów otwartych, oznaczenie na rysunku – Z;
- 6) tereny komunikacji, obejmujące:
 - a) tereny dróg publicznych, w klasie technicznej:
 - dróg lokalnych (ul. Wałęcka), oznaczenie na rysunku – KD-L,
 - dróg dojazdowych (ulice Podleśna i Zamiejska), oznaczenie na rysunku KD-D,
 - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW,
 - c) teren przejścia pieszego, łączącego pętlę autobusową przy ul. Wałęckiej z ul. Zamiejską, oznaczenie na rysunku – KDWx.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone zostały dodatkowym symbolem cyfrowym, a wyróżnione w ustaleniach działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej symbolem „mn” i cyfrą.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o której mowa w ust. 1 pkt 1 oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym tereny zieleni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i pkt 5, stanowią odpowiednio tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których w przepisach o środowisku ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu.

4. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji bazowych stacji telefonii komórkowej oraz obiektów o wysokości 50,0 m od poziomu terenu i wyższych, wymagających zgód, wynikających z przepisów Prawa lotniczego.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ładu przestrzennego.

§5. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) pełne techniczne uzbrojenie terenu, w tym zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz zbiorowy odbiór ścieków komunalnych i opadowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) selektywny system zbierania odpadów oraz postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) kształtowanie terenów zieleni tworzących wieloprzestrzenny system terenów otwartych, wyłączonych z zabudowy;

- 4) ustalenia dotyczące standardów zabudowy, w tym wskaźników powierzchni terenów biologicznie czynnych.

§6.1. Dla ochrony dziedzictwa archeologicznego, prowadzenie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem terenu objętego planem wymaga uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Budynki mieszkalne przy ul. Wałeckiej 13 i 17, oznaczone graficznie na rysunku, stanowią obiekty objęte formą ochrony zabytków, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla wymienionych budynków mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz Prawa budowlanego.

§7. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) ustala się:

- 1) zakaz nadbudowy istniejących budynków oraz zmiany formy dachów;
- 2) ochronę istniejącego budynku mieszkalnego, o której mowa w §6 ust. 2;
- 3) zakaz rozbudowy budynku mieszkalnego, z wyłączeniem docieplenia ścian zewnętrznych oraz obudowanych jednokondygnacyjnych partii wejściowych do budynku;
- 4) nakaz zachowania form elewacji, w tym detalu i otworów okiennych;
- 5) dopuszczalną rozbudowę budynku gospodarczego, z zachowaniem istniejącej wysokości, formy dachu dwuspadowego i nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym;
- 6) wskaźnik zabudowy nieprzekraczający 18% powierzchni działki;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki.

§8.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) teren MN1 – obejmujący jedną zabudowaną działkę, z dopuszczalną rozbudową:
 - a) budynku mieszkalnego w obowiązującej linii zabudowy, kształtującej pierzeję ul. Podleśnej, z zastosowaniem:
 - wysokości jak w budynku istniejącym,
 - nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,
 - formy dachu symetrycznego,
 - zakazu formy dachu płaskiego,
 - b) budynku gospodarczego o wysokości I kondygnacji, powierzchni nieprzekraczającej 60,0 m², nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20° i formy dachu dwuspadowego,
 - c) o łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 20% powierzchni działki i wymaganej powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszej niż 45% powierzchni działki;

- 2) teren MN2 – przewidziany do zabudowy i zagospodarowania na trzech działkach budowlanych; na każdej działce dopuszcza się:
 - a) zabudowę jednym budynkiem mieszkalnym wolno stojącym, o wysokości II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35° lub I kondygnacji nadziemnej, z nachyleniem połaci dachowych 35° (poddasze nieużytkowe), z wyłączeniem działki oznaczonej symbolem „mn1”, dla której dopuszcza się zabudowę budynkiem jednokondygnacyjnym lub dwukondygnacyjnym o dachu wielospadowym i nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30°,
 - b) zabudowę jednym jednokondygnacyjnym budynkiem gospodarczym nieprzekraczającym 40,0 m² powierzchni zabudowy i wysokości 4,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku i geometrii dachów dwu lub wielospadowych, w nawiązaniu do formy dachu w budynku mieszkalnym,
 - c) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 30% powierzchni działki,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działek lub powierzchni wyznaczonego terenu „mn1”;
- 3) teren MN3 – przewidziany do zabudowy i zagospodarowania na trzech działkach budowlanych; na każdej działce dopuszcza się realizację dwóch budynków, w tym:
 - a) jeden budynek mieszkalny wolno stojący, o wysokości II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35° lub I kondygnacji nadziemnej, z nachyleniem połaci 35° (poddasze nieużytkowe), z zastosowaniem:
 - symetrycznego nachylenia połaci dachowych,
 - kalenicowego usytuowania budynków wzdłuż drogi wewnętrznej,
 - b) jeden budynek gospodarczy o wysokości nieprzekraczającej 4,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku, z zastosowaniem:
 - symetrycznego dachu dwuspadowego,
 - nachylenia połaci dachowych nie mniejszego niż 20°,
 - zakazu lokalizowania budynku przy granicy działki sąsiedniej, z dopuszczeniem odległości od granic działek – 1,5 m oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne: KDW1 – co najmniej – 5,0 m; KDW2 – co najmniej – 10,0 m,
 - powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 25,0 m²,
 - c) łączna powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 40% powierzchni działki oraz powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 25% powierzchni działki;
- 4) teren MN4 – przewidziany do zabudowy na dwóch działkach budowlanych, z zastosowaniem ustaleń dla budynków określonych w pkt 3 lit. a i b, z wyłączeniem wymaganej odległości od drogi wewnętrznej KDW1 dla budynków gospodarczych oraz następujących wskaźników:
 - a) łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej:

- dla działki „mn1” – 25% powierzchni działki,
 - dla działki „mn2” – 22% powierzchni działki,
- b) powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszej niż 25% powierzchni działki,
- 5) teren MN5 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania na sześciu działkach, wydzielonych zgodnie z określoną zasadą podziału na działki budowlane, w tym integralnych części nieruchomości (Z) zaliczanych do powierzchni działki, odnoszącej się do wskaźników powierzchni zabudowy oraz terenu biologicznie czynnego; dla wyznaczonych działek warunki zabudowy i zagospodarowania ustala się następująco:
- a) działka „mn1”:
- jeden budynek mieszkalny wolno stojący o wysokości do II kondygnacji nadziemnych i wysokości kalenicy od poziomu terenu wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nieprzekraczającej wysokości istniejącego budynku nr 15; forma dachu symetrycznego dwuspadowego o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35°,
 - jeden budynek gospodarczy lub gospodarczo-garażowy wolno stojący, o wysokości nieprzekraczającej 4,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku, z dachem dwuspadowym,
 - powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 40% powierzchni terenu ograniczonego obowiązującą i maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
- b) działka „mn2”:
- jeden budynek mieszkalny wolno stojący, o wysokości II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35° lub I kondygnacji nadziemnej, z nachyleniem połaci dachowych nie mniejszym niż 30°,
 - jeden budynek gospodarczy lub gospodarczo-garażowy wolno stojący, o wysokości nieprzekraczającej 4,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku, z dachem dwuspadowym,
 - powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 30% powierzchni terenu ograniczonego maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- c) działka „mn3”, dla której dopuszcza się budowę drugiego budynku w formie określonej w pkt 5 lit. b, z zakazem realizacji nowej zabudowy gospodarczej oraz nakazem zachowania formy budynku istniejącego, kształtującego pierzeję ul. Wałeckiej a w przypadku rozbiórki istniejących budynków obowiązują ustalenia jak dla działki „mn1”; dla całej działki obowiązuje:

- powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 30% powierzchni terenu ograniczonego obowiązującą oraz maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- d) działka „mn4”: zastosowanie warunków określonych w pkt 5 lit. a,
- e) dla działki zabudowanej nr ewid. 280/1 powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 150% powierzchni zabudowanej w dniu podjęcia uchwały i obejmuje istniejący budynek mieszkalny i dopuszczalną realizację jednego budynku gospodarczego w formie określonej jak na terenie „mn1”,
- f) dla działki zabudowanej nr ewid. 280/3 obowiązuje nakaz zachowania formy zabytkowego budynku nr 13, kształtującego pierzeję ul. Wałęckiej, w tym gabarytów, nachylenia połaci dachowych, elewacji i otworów okiennych oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszej niż powierzchnia wyznaczonego terenu – Z (integralna część nieruchomości); ustalenia zachowania formy budynku dotyczą również w przypadku rozbiórki i nowej zabudowy;
- 6) teren MN6 – jedna działka zabudowana, z możliwością jej powiększenia wzdłuż przejścia pieszego KDWx, dla której ustala się:
- a) zakaz nowej zabudowy,
 - b) zakaz nadbudowy istniejących budynków,
 - c) dopuszczalną rozbudowę istniejących budynków nieprzekraczającą 120% powierzchni zabudowy w dniu podjęcia uchwały,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni wyznaczonego terenu.

2. Grodzenie terenów zieleni (Z), stanowiących integralne części nieruchomości mieszkaniowych może być zrealizowane w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu wód powierzchniowych (obszar poza planem).

3. Na terenie zieleni (Z), stanowiącym integralną część nieruchomości MN2 – „mn1” należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej.

§9. Na terenie administracji (A), o którym mowa w §4 ust.1 pkt 3, zachowuje się istniejący obiekt administracyjny Lasów Państwowych; w przypadku likwidacji wyznaczonej funkcji – teren winien stanowić integralną część sąsiedniej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wyznaczonym terenie MN3.

§10.1. Dla wyznaczonych terenów infrastruktury technicznej, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 4, ustala się zabudowę obiektami, zgodnie z wyznaczoną funkcją.

2. Na terenie elektroenergetyki (E) dopuszcza się zachowanie istniejącej słupowej transformacji, z zakazem wyprowadzania napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, służących obsłudze wyznaczonych terenów mieszkaniowych.

Rozdział 3

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

§11.1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru zapewnia droga lokalna (ul. Wałęcka), w powiązaniu z podstawowym układem komunikacyjnym miasta, w tym dróg dojazdowych (ul. Zamiejska i Podleśna).

2. W pasie drogowym ul. Wałęckiej zachowuje się istniejącą pętlę autobusową, służącą obsłudze rejonu ulic: Zamiejskiej, Pogodnej i Wałęckiej.

§12.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się drogi wewnętrzne KDW1 i KDW2, służące obsłudze wyznaczonych terenów oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Wyznaczone drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 1, służą obsłudze działek, dla których zapewniają dostęp, z obowiązkiem zapewnienia służebności drogowej, służącej realizacji oraz eksploatacji planowanych sieci i wyznaczonych terenów kanalizacji ścieków komunalnych (Ks) i kanalizacji ścieków opadowych (Kd).

3. Wyznaczone drogi wewnętrzne mogą stanowić drogi pieszo-jezdne, bez wyodrębniania chodnika.

§13.1. Dla terenów przeznaczonych do zabudowy ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę – z miejskich sieci wodociągowych;
- 2) zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskich sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) zbiorowe odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – do miejskich sieci kanalizacji deszczowej, poprzez urządzenia oczyszczające do istniejących rowów (lokalny system hydrograficzny);
- 4) zasilania w energię elektryczną – z istniejącego systemu energetycznego;
- 5) zasilania w gaz ziemny – z istniejącego systemu gazociągowego;
- 6) zaopatrzenia w energię cieplną – z lokalnych systemów grzewczych, z zastosowaniem paliw charakteryzujących się niską emisyjnością do środowiska, w szczególności gazu, spełniających wymagania programu ochrony powietrza dla strefy powiat pilski.

2. Tereny zabudowane przy ul. Wałęckiej i Podleśnej oraz wyznaczone działki do zabudowy w pierzei ul. Wałęckiej posiadają pełne uzbrojenie techniczne.

3. Dla terenu MN2 oraz działek na terenach MN3 i MN5, wymagających odprowadzenia ścieków do planowanej przepompowni Ks – do czasu realizacji zbiorowego odbioru ścieków komunalnych dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem do punktów zlewnych miejskiej oczyszczalni ścieków komunalnych.

4. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§14. Gospodarowanie odpadami wytworzonymi na obszarze objętym planem, obejmującymi również przemieszczanie mas ziemnych powstałych w procesie inwestycyjnym, nastąpi poprzez komunalny system odbioru odpadów oraz postępowanie zgodne w Planem gospodarki odpadami dla Gminy Piła oraz przepisami szczególnymi w tym zakresie.

§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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia następujących uchwał:

- 1) Nr XXXVII/353/97 Rady Miejskiej w Pile z dnia 18 marca 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Podleśnej – Brukowej (Dz. Urz. Woj. Pil. Nr 10 poz. 38 z 14.04.1997 r.);
- 2) Nr VII/50/07 Rady Miasta Piły z dnia 6 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Zamiejskiej (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 51 poz. 1275 z 10.04.2007 r.).

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

Przewodniczący
Rady Miasta Piły
/-/ Paweł Jarczak