

UCHWAŁA NR LII/632/10

RADY MIASTA PIŁY

z dnia 28 września 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Wiśniowej

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, Nr 106 poz. 675), 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, 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 2008r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, Dz. U. z 2010r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043),

Rada Miasta Piły uchwala, co następuje

Rozdział 1 Przepisy ogólne

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

2. Granicami obszaru objętego planem są linie rozgraniczające pasów drogowych ulic: Piaskowej, Pogodnej, Zielnej, Wiśniowej, teren lasu i linia brzegowa Zalewu Koszyckiego, 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. Wiśniowej 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 zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) zabytki i dobra kultury współczesnej;
- 3) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§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. Na obszarze objętym planem występują obszary ochrony wód podziemnych i zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

§5.1. 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) wymagany kierunek przeważającej kalenicy dachu;
- 6) integralne części nieruchomości;
- 7) zasada obsługi komunikacyjnej.

2. Przez obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię ukształtowaną przez główną elewację budynku mieszkalnego; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy mogą się znajdować okapy, wykusze i ryzality, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku itp. elementy.

3. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą:

- 1) wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynków projektowanych;

2) głównej bryły istniejących budynków mieszkalnych, dla których dopuszcza się, w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, wykonanie docieplenia budynku, budowę schodów, zadaszonych lub obudowanych partii wejściowych do budynku itp. elementy.

4. O ile na wyznaczonych terenach nie została określona maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od działki sąsiedniej, obowiązują odległości wynikające z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§6.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku – MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczenie na rysunku – MNu;
- 3) teren rolniczy mogący stanowić integralne części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – R/MN;
- 4) teren lasu, oznaczenie na rysunku – ZL;
- 5) tereny zieleni naturalnej, oznaczenie na rysunku – Z;
- 6) teren zieleni naturalnej i wód powierzchniowych, oznaczenie na rysunku – Z/WS;
- 7) tereny dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 9) tereny dróg pieszo-jezdnych, oznaczenie na rysunku – KDWx;
- 10) teren elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E.

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

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, są odpowiednio terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, dla których zgodnie z przepisami o środowisku ustalono dopuszczalne poziomy hałas.

4. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się obiektów o wysokości 50,0 m od poziomu terenu oraz wyższych.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) pełne techniczne uzbrojenie terenu, w tym zaopatrzenie w wodę, odbiór ścieków komunalnych oraz zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) selektywny system gospodarki odpadami oraz postępowanie zgodne z planem gospodarki odpadami dla Gminy Piła i przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej przed hałasem;
- 4) ochronę rzeźby terenu przez wyłączenie z zabudowy obiektami kubaturowymi oraz zakaz zmiany formy ukształtowania terenu, o którym mowa w §10 ust. 2;
- 5) wyłączenie z zabudowy terenów, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 4, 5 i 6.

2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, wymagane jest:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi prowadzenie badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

§8.1. Dla nowych działek, na wyznaczonych w niniejszej uchwale terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania, chyba że z treści uchwały wynika inaczej:

- 1) budowa na każdej działce dwóch budynków:
 - a) mieszkalnego wolno stojącego o wysokości do II kondygnacji nadziemnych (do 9,5 m nad poziomem terenu), w tym poddasze użytkowe, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35° i powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m²; dopuszcza się stosowanie ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości 0,8 m,
 - b) gospodarczo-garażowego o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dachem stromym i powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

2. Dla wszystkich istniejących działek ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) budowa na każdej działce dwóch budynków:
 - a) mieszkalnego wolno stojącego o wysokości II kondygnacji nadziemnych (do 9,5 m nad poziomem terenu), w tym poddasze użytkowe, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35° i powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m²; dopuszcza się stosowanie ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości 0,8 m,

- b) gospodarczo-garażowego o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dachem stromym i powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
- 3) możliwość zachowania, rozbudowy lub rozbiórki istniejących budynków;
- 4) w przypadku rozbiórki budynku mieszkalnego, nowy budynek lokalizuje się w maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy kształtującej pierzeję ulic.

3. Dla terenu MN1 ustala się:

- 1) podział terenu na nie mniej niż 8 działek, z możliwością scalenia działek wydzielonych z nieruchomości nr 48/7 i 48/8 i nie więcej niż 12, zgodnie z określoną na rysunku dopuszczalną zasadą podziału na działki budowlane;
- 2) na wydzielonych działkach obowiązują ustalenia, o których mowa w ust. 1;
- 3) w przypadku niewydzielenia z działki nr 46/1 poszerzenia dla działki sąsiedniej, na działce nr 46/2 ustala się sytuowanie budynku mieszkalnego przy granicy działki sąsiedniej;
- 4) w przypadku wydzielenia dwóch działek z nieruchomości nr 48/7 i 48/8 – obowiązuje sytuowanie budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, z zastosowaniem dla każdej działki:
 - a) powierzchni zabudowy dla budynku mieszkalnego nie większej niż 100 m²,
 - b) wysokości budynku mieszkalnego – II kondygnacje nadziemne (do 9,5 m nad poziomem terenu),
 - c) dopuszczalne stosowanie ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości 0,8 m,
 - d) nachylenie połaci dachowych nie mniejsze niż 35°,
 - e) powierzchni zabudowy dla budynku gospodarczo-garażowego nie większej niż 40 m²,
 - f) powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 25% powierzchni działki.

4. Dla terenu MN2 dopuszcza się wydzielenie nowych nieruchomości, zgodnie z oznaczoną na rysunku dopuszczalną zasadą podziału na działki budowlane, dla których obowiązują ustalenia ust. 1.

5. Dla terenu MN3 ustala się:

- 1) możliwość wydzielenia nowych nieruchomości z działek nr 67 i 69, zgodnie z oznaczoną na rysunku dopuszczalną zasadą podziału na działki budowlane; na nowo wydzielonych działkach obowiązują ustalenia ust. 1;
- 2) dla nowej działki oznaczonej symbolem „m”, wydzielonej z działki nr 69, obsługę komunikacyjną należy zapewnić z ul. Pogodnej poprzez zasadę służebności lub z drogi wewnętrznej KDW1.

6. Dla terenu MN4 ustala się:

- 1) podział terenu działek nr 66/5 i 66/6 na 3 działki budowlane, zgodnie z oznaczoną na rysunku dopuszczalną zasadą podziału na działki budowlane;
- 2) obsługę komunikacyjną wydzielonych działek, o których mowa w pkt 1, z terenu przewidzianego na poszerzenie pasa drogi dojazdowej KD-D1 (ul. Piaskowa);
- 3) na nowo wydzielonych działkach, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - a) budowa na każdej działce dwóch budynków:
 - mieszkalnego wolno stojącego o wysokości II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 35° i powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m²; dopuszcza się stosowanie ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości 0,8 m,
 - gospodarczo-garażowego o wysokości I kondygnacji nadziemnej, z dachem stromym i powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m²,
 - b) sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych przy granicy działki sąsiedniej w zabudowie bliźniaczej na działkach oznaczonych symbolem „m1” i „m2”; dla działki oznaczonej symbolem „m3” ustala się możliwość sytuowania budynku gospodarczo-garażowego przy granicy działki nr 66/3,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
- 4) dla działki nr 66/3 obowiązują ustalenia, o których mowa w ust. 2; ponadto dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczo-garażowego przy granicy działki sąsiedniej, oznaczonej na rysunku symbolem „m3”.

7. Dla terenu MN5, ustala się:

- 1) możliwość wydzielenia nowych nieruchomości z działki nr 8219/6, zgodnie z oznaczoną na rysunku zasadą podziału na działki budowlane, dla których obowiązują ustalenia ust.1;
- 2) dla zabudowanej części działki nr 8219/6 oraz dla działki nr 64 obowiązują ustalenia, o których mowa w ust. 2.

8. Dla terenu MN6 obowiązują ustalenia, o których mowa w ust. 2.

9. Dla terenu MN7 obowiązują ustalenia, o których mowa w ust. 1; ponadto ustala się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych przy granicy działki sąsiedniej w zabudowie bliźniaczej.

§9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNu, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 2, ustala się zakaz powiększania istniejącej powierzchni zabudowy usługowej; dla zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia, o których mowa w §8 ust. 2.

§10.1. Tereny zieleni (ZL, Z, Z/WS) w strefie przybrzeżnej Zalewu Koszyckiego są terenami wyłączonymi z zabudowy, obejmującymi siedlisko przyrodnicze prawnie chronione i tworzą system przyrodniczy miasta.

2. Teren R/MN, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 3, wyznacza się jako obszar wyłączony z zabudowy obiektami kubaturowymi mogący stanowić integralne części terenów zabudowy mieszkaniowej MN1 lub MN2 jako ogrody przydomowe. W celu ochrony rzeźby terenu ustala się zakaz zmiany formy ukształtowania terenu.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§11.1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, zapewnia ul. Zamiejska w połączeniu z ul. Wałęcką i podstawowym układem komunikacyjnym miasta.

2. Obsługę terenów mieszkaniowych zapewnia ul. Pogodna (KD-D) i ul. Piaskowa (KD-D1) oraz ul. Wiśniowa (poza obszarem objętym planem), a także wydzielone drogi wewnętrzne KDW.

3. Dla terenu KD-D1 ustala się zmianę rozgraniczenia (poszerzenie) pasa drogowego istniejącej ul. Piaskowej oraz wydzielenie terenu dla obsługi komunikacyjnej działek na terenie MN4.

4. Dla terenów komunikacji wewnętrznej KDW ustala się:

- 1) zasadę służebności dla drogi wewnętrznej KDW1 umożliwiającej obsługę działek na terenie MN3 i terenu MNu;
- 2) poszerzenie pasa drogowego ul. Zielnej – KDW2.

§12.1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego;

- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem paliw o niskiej emisyjności do środowiska, spełniających wymagania programu ochrony powietrza dla strefy – powiat pilski;
- 4) zasilanie w gaz – z istniejącego systemu gazociągowego;
- 5) zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiego systemu kanalizacyjnego, z zastrzeżeniem ust. 2; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Wiśniowej, na terenie MN1 dopuszcza się tymczasowe zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów wyłączonych z zabudowy poprzez zastosowanie retencji i infiltracji do gruntu, a ścieków pochodzących z powierzchni dróg o trwałej nawierzchni – docelowo zbiorowe do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem rozwiązań lokalnych spełniających wymagania ochrony środowiska;
- 7) obsługę telekomunikacyjną – przez wykorzystanie istniejących systemów łączności.

2. Dla działek nr 71/4, 70/4, 70/5 oraz działki oznaczonej symbolem „m” ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem do punktów zlewnych oczyszczalni miejskiej, z dopuszczeniem systemów odbioru ścieków umożliwiających odprowadzenie do sieci zbiorowego odprowadzania ścieków komunalnych w ul. Pogodnej.

3. W przypadku mogących wystąpić zanieczyszczeń powierzchni utwardzonych na terenie MNu wymagane jest lokalne oczyszczenie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do gruntu, z zachowaniem przepisów ochrony środowiska.

§13. Gospodarowanie odpadami wytworzonymi na obszarze objętym planem, nastąpi poprzez komunalny system odbioru odpadów oraz postępowanie zgodne z Planem gospodarki odpadami dla Gminy Piła oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie.

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. 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 uchwały Nr XVI/144/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28 września 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Piły
/-/ Paweł Jarczak