

UCHWAŁA NR LII/633/10

RADY MIASTA PIŁY

z dnia 28 września 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. F. Philipasa i al. Powstańców Wlkp.

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 2004. 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 (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, Dz. U. 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. F. Philipasa i al. Powstańców Wlkp., zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są al. Powstańców Wlkp., ulice F. Philipasa i Naf-towa oraz tereny nieczynnej bocznicy kolejowej, 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. F. Philipasa i al. Powstańców Wlkp. 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) tereny i obiekty podlegające ochronie wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) zabytki, dobra kultury współczesnej i udokumentowane stanowiska archeologiczne.

2. Na obszarze objętym planem występuje obszar ochrony wód podziemnych.

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;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§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) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zakaz zjazdu w linii rozgraniczającej drogę;
- 5) kształtowanie zieleni szpalerowej – wysokiej;
- 6) obowiązkowe kształtowanie naroża budynku;
- 7) miejsce ważne dla kompozycji przestrzennej obszaru;
- 8) kierunki obsługi komunikacyjnej terenów;
- 9) tereny mogące stanowić integralne części nieruchomości.

2. Na rysunku oznaczono graficzne dopuszczalne integralne części nieruchomości oraz zasady kształtowania zabudowy.

3. Przez maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, o której mowa w ust.1 pkt 3, należy rozumieć linię ograniczającą sytuowanie wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

4. Przez obowiązkowe kształtowanie naroża budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, należy rozumieć sytuowanie budynku lub części budynku, wzdłuż linii zabudowy określonych na rysunku, podkreślające pierzeje al. Powstańców Wlkp. i ul. F. Philipsa.

5. Przez miejsce ważne dla kompozycji przestrzennej obszaru, o którym mowa w ust.1 pkt 7, należy rozumieć akcent urbanistyczno-architektoniczny budynku wyrażony w formie i detalu architektonicznym, służący przestrzennej identyfikacji obszaru.

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

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 2) teren zabudowy usługowej, w tym usług handlu paliwami oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczenie na rysunku – U/P;
- 3) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczenie na rysunku – P;
- 4) teren elektroenergetyki – stacji transformatorowej, oznaczenie na rysunku – E;
- 5) teren poszerzenia pasa drogowego publicznej drogi lokalnej, oznaczenie na rysunku – KD-L;
- 6) teren dróg wewnętrznych i parkingów, oznaczenie na rysunku – KDW.

2. Na całym obszarze objętym planem nie lokalizuje się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§5. Dla terenu zabudowy usługowej (U), ustala się:

- 1) funkcję podstawową – usługi handlu o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych do 2000,0 m², z wyłączeniem handlu paliwami i usług wytwórczych;
- 2) funkcję uzupełniającą – administrację oraz inne usługi bytowe;
- 3) wysokość budynków – do II kondygnacji nadziemnych, z zastosowaniem wysokości kondygnacji wynikającej z wymagań technicznych związanych z funkcją obiektu i nieprzekraczających 12,0 m od poziomu terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy kształtującej pierzeje al. Powstańców Wlkp. i ul. F. Philipsa z obowiązkowym wyróżnieniem skrzyżowania ulic;
- 5) dla istniejących budynków od strony al. Powstańców Wlkp. – zakaz nadbudowy; w przypadku rozbiórki, dla nowej zabudowy, obowiązuje wyznaczona maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy oraz pozostałe warunki określone w § 5;
- 6) możliwość łączenia działek budowlanych, pod warunkiem zapewnienia dostępu komunikacyjnego, zgodnie z warunkami określonymi w planie;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni wyznaczonego terenu oraz zagospodarowanie co najmniej 20% tej powierzchni jako terenu biologicznie czynnego, w tym nasadzeń zieleni wysokiej;
- 8) w przypadku realizacji obiektów służących obsłudze ludności, obowiązek zlokalizowania ogólnodostępnych miejsc postojowych w ilości niezbędnej, nie mniej niż 15 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej budynków;
- 9) obsługę komunikacyjną od strony ul. F. Philipsa, poprzez teren produkcyjny – P lub od strony al. Powstańców Wlkp. poprzez teren dróg wewnętrznych i parkingów – KDW.

§6.1. Dla terenu istniejącej zabudowy usługowej, w tym usług handlu paliwami oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (U/P), ustala się:

- 1) wysokość nowych budynków – do II kondygnacji nadziemnych, z zastosowaniem wysokości kondygnacji wynikającej z wymagań technicznych związanych z funkcją obiektu i nieprzekraczającej 12,0 m od poziomu terenu;
- 2) w przypadkach technologicznie uzasadnionych dopuszcza się lokalizowanie budowli, związanych z wyznaczoną funkcją terenu – instalacji i urządzeń wyższych niż 12,0 m, niższych niż 50,0 m;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy kształtującej pierzeję al. Powstańców Wlkp.;
- 4) dla istniejącego budynku od strony al. Powstańców Wlkp. (IV kondygnacyjnego) – zakaz nadbudowy; w przypadku rozbiorczy linii zabudowy oraz pozostałe warunki określone w pkt 1, 2 i 4;
- 5) możliwość łączenia działek budowlanych, pod warunkiem zapewnienia dostępu komunikacyjnego, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni wyznaczonego terenu oraz zagospodarowanie co najmniej 30% tej powierzchni jako terenu biologicznie czynnego, w tym nasadzeń zieleni wysokiej;
- 7) w przypadku realizacji obiektów służących obsłudze ludności, obowiązek realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych w ilości niezbędnej, nie mniej niż 15 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej budynków;
- 8) obsługę komunikacyjną – od strony al. Powstańców Wlkp. poprzez teren dróg wewnętrznych i parkingów – KDW.

2. Zachowanie istniejących funkcji obiektów z możliwością zmiany użytkowania – zgodnie z wyznaczonym przeznaczeniem terenu.

§7. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P), ustala się:

- 1) lokalizowanie zabudowy o funkcji wyznaczonej w planie oraz obiektów administracyjno-socjalnych; możliwość zmiany wyznaczonej funkcji na usługi konsumpcyjne, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych powyżej 2000 m² i usług handlu paliwami;
- 2) wysokość nowej zabudowy – do II kondygnacji nadziemnych, z zastosowaniem wysokości kondygnacji wynikającej z wymagań technicznych związanych z funkcją obiektu i nieprzekraczającej 12,0 m od poziomu terenu;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni wyznaczonego terenu oraz zagospodarowanie co najmniej 20% tej powierzchni jako terenu biologicznie czynnego, w tym nasadzeń zieleni wysokiej;

- 4) w przypadkach technologicznie uzasadnionych dopuszcza się lokalizowanie budowli, związanych z wyznaczoną funkcją terenu – instalacji i urządzeń wyższych niż 12,0 m, niższych niż 50,0 m;
- 5) możliwość łączenia działek budowlanych oraz wydzielania nowych o powierzchni nie mniejszej niż 2000,0 m², pod warunkiem dostępności komunikacyjnej, wg zasad określonych w planie;
- 6) w przypadku realizacji na wyznaczonym terenie działalności usługowej służącej obsłudze ludności, obowiązuje realizacja ogólnodostępnych miejsc postojowych w ilości niezbędnej, w zależności od funkcji terenu, nie mniej niż 15 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej budynków;
- 7) obsługę komunikacyjną – od strony ul. F.Philipsa, z projektowanego skrzyżowania oraz od strony drogi lokalnej (obszar poza planem);
- 8) zapewnienie służebności dojazdu do terenu zabudowy usługowej (U).

§8. Teren elektroenergetyki – stacji transformatorowej (E) zainwestowany, z możliwością realizacji budowli i budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§9. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz zbiorowy odbiór ścieków komunalnych i docelowy zbiorowy odbiór ścieków opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) selektywne zbieranie odpadów oraz postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) ustalenia dotyczące standardów kształtowania zabudowy, w tym wskaźników terenów biologicznie czynnych;
- 4) zachowanie istniejących zadrzewień oraz obowiązkowe kształtowanie zieleni szpalerowej;
- 5) ochronę wód podziemnych poprzez nakaz zbiorowego odbioru ścieków.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§10.1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, zapewnia istniejąca al. Powstańców Wlkp. i ul. Naftowa oraz projektowany przebieg ul. F. Philipsa.

2. Do obsługi terenów objętych planem, wyznacza się drogę wewnętrzną (KDW) powiązaną z podstawowym układem komunikacyjnym miasta poprzez istniejący zjazd na prawe skrzyżowanie z al. Powstańców Wlkp. oraz projektowane skrzyżowanie z ul. F. Philipa. Funkcję obsługi terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P) może realizować także ul. Naftowa.

3. W obrębie skrzyżowania al. Powstańców Wlkp. i ul. F. Philipa wyznacza się zakaz zjazdu na długości oznaczonego odcinka linii rozgraniczającej.

§11.1. Teren poszerzenia pasa drogowego publicznej drogi lokalnej (KD-L), stanowi pas drogowy ul. Naftowej przy skrzyżowaniu z ul. F. Philipa.

2. Dla terenu komunikacji wewnętrznej i parkingów (KDW), ustala się zasadę służebności dla drogi wewnętrznej (KDW), posiadającej połączenie z al. Powstańców Wlkp. i możliwość połączenia z ul. F. Philipa.

3. Na obszarze planu ustala się dla terenów usługowych wskaźnik miejsc postojowych w ilości co najmniej 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub co najmniej 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne.

§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, z wykorzystaniem istniejących przyłączy;
- 2) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego;
- 3) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) przez podłączenie do magistrali ciepłej z KR-Koszyce,
 - b) z lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem paliw o niskiej emisyjności do środowiska, spełniających wymagania programu ochrony powietrza dla strefy – powiat pільski;
- 4) zasilanie w gaz ziemny – z istniejącego systemu gazociągowego;
- 5) zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiego systemu kanalizacyjnego, z wykorzystaniem istniejących odcinków sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zbiorowe odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni – do miejskiego systemu kanalizacyjnego z wykorzystaniem istniejących odcinków sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) obsługa telekomunikacyjna – przez wykorzystanie istniejących systemów łączności.

2. Możliwość lokalizacji masztu stacji bazowej telefonii komórkowej na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P) oraz wyłącznie na budynkach dla terenu zabudowy usługowej, w tym usług handlu paliwami oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (U/P). Lokalizacja obiektu masztu telefonii komórkowej o wysokości równej i przekraczającej 50,0 m pod warunkiem uzyskania zgód, zgodnie z przepisami Prawa lotniczego;

3. Gospodarowanie odpadami, powstającymi na obszarze objętym planem, w tym również przemieszczenie mas ziemnych powstałych w procesie inwestycyjnym, nastąpi poprzez komunalny system odbioru odpadów i postępowanie zgodne z planem gospodarki odpadami dla Gminy Piła, z zastosowaniem przepisów szczególnych w tym zakresie.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§13. 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.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

§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 XXVII/265/96 Rady Miejskiej w Pile z dnia 25 czerwca 1996 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Głuchowskiej – al. Powstańców Wlkp.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Piły
/-/ Paweł Jarczak