

UCHWAŁA NR V/42/11

RADY MIASTA PIŁY

z dnia 25 stycznia 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Sobieskiego i Lutyckiej

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 40 poz. 230, 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, 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 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043),

Rada Miasta Piły

uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Sobieskiego i Lutyckiej, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są linie rozgraniczające ulic Lutyckiej i Sobieskiego oraz ewidencyjne granice działek sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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 ulic Sobieskiego i Lutyckiej 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) wymagany kierunek przeważającej kalenicy dachu;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) tereny mogące stanowić integralne części nieruchomości.

2. Przez maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, o której mowa w ust.1 pkt 4, należy rozumieć linię ograniczającą sytuowanie wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego. Wyznaczona linia nie ogranicza wykonania robót budowlanych polegających na dociepleniu budynków i innych pracach elewacyjnych.

3. Przez obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w ust.1 pkt 5, należy rozumieć linię ukształtowaną poprzez szczyt budynku. W przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą komunikację a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze, ryzality, schody oraz zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku itp. elementy.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczenie na rysunku – MNu;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), o którym mowa w ust. 1 pkt 1 oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNu), o którym mowa w ust. 1 pkt 2, stanowią odpowiednio teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren

mieszkaniowo-usługowy, dla których w przepisach o środowisku ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu.

3. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się budowli o wysokości 50,0 m od poziomu terenu i wyższych, wymagających zgód, wynikających z przepisów Prawa lotniczego, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§5. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), obejmującego jedną zabudowaną działkę, z możliwością poszerzenia, ustala się:

- 1) na obszarze ograniczonym liniami zabudowy zabudowę jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i maksymalnie dwoma budynkami gospodarczo-garażowymi; powyższe nie wyklucza lokalizacji obiektów małej architektury, wiat i altan o powierzchni zabudowy do 25 m² oraz innych obiektów, niebędących budynkami, stanowiących uzupełnienie zagospodarowania działki o wyznaczonej funkcji;
- 2) w przypadku zachowania istniejącej formy architektonicznej budynku mieszkalnego:
 - a) dla rozbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, oznaczona linia zabudowy od strony ul. Sobieskiego stanowi maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) wysokość – II kondygnacje nadziemne; wysokość partii wejściowej do budynku – do II kondygnacji nadziemnych;
 - c) dopuszczenie zmiany dachu płaskiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 20°, bez poddasza użytkowego; kierunek głównej kalenicy dachu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku;
- 3) w przypadku rozbiórki istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – zastosowanie:
 - a) oznaczonej na rysunku obowiązującej linii zabudowy,
 - b) wysokości budynku – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym,
 - c) nachylenie połaci dachowych nie mniejsze niż 35°,
 - d) formy dachu symetrycznego o maksymalnej wysokości ścianki kolankowej na poziomie poddasza 0,6 m,
 - e) kierunku głównej kalenicy dachu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 4) wysokość budynku gospodarczo-garażowego – I kondygnacja nadziemna z dachem stromym lub płaskim;
- 5) możliwość zmiany dachu płaskiego istniejącego budynku gospodarczego na stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 20°, bez poddasza użytkowego;

- 6) dla działki nr ewid. 87/2 – łączną maksymalną powierzchnię zabudowy terenu ograniczonego liniami zabudowy nieprzekraczającą 50% oraz minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20%;
- 7) obowiązkowe kształtowanie zieleni szpalerowej wzdłuż ulicy;
- 8) zakaz zabudowy dla części działki nr ewid. 86/2, która może stanowić integralną część nieruchomości zabudowanej – (dz. nr ewid. 87/2), jako teren biologicznie czynny.

§6. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), obejmującego trzy zabudowane działki budowlane, ustala się:

- 1) zabudowę, każdej działki budowlanej, jednym budynkiem mieszkalno-usługowym lub mieszkalnym i maksymalnie dwoma budynkami gospodarczymi, z wyłączeniem działki nr ewid. 88/1, dla której ustala się zabudowę jednym budynkiem usługowym lub mieszkalno-usługowym;
- 2) działka nr ewid. 88/1 może stanowić integralną część nieruchomości sąsiedniej (dz. nr ewid. 87/1);
- 3) wysokość budynków: mieszkalno-usługowych lub mieszkalnych oraz budynku usługowego – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 4) zakaz nadbudowy budynków istniejących z dachami stromymi;
- 5) dachy budynków: mieszkalno-usługowych lub mieszkalnych oraz budynku usługowego – strome o symetrycznym układzie połączeń dachowych i nachyleniu równym nachyleniu połączeń dachowych istniejącego budynku mieszkalnego, ze stromym dachem, usytuowanego na działce nr ewid. 87/1; zakaz stosowania ścianki kolankowej na poziomie poddasza;
- 6) nakaz zmiany formy architektonicznej, w tym dachu, przebudowanego budynku mieszkalno-usługowego na działce nr ewid. 86/1, zgodnie z formą istniejącego budynku mieszkalnego usytuowanego na działce sąsiedniej nr ewid. 87/1;
- 7) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: mieszkalno-usługowych lub mieszkalnych oraz usługowego – równoległy do osi ul. Lutyckiej;
- 8) w przypadku łącznej nadbudowy budynków parterowych (dz. nr ewid. 88/1 i 87/1) – dopuszcza się kierunek kalenicy dachu budynku usługowego (dz. nr ewid. 88/1) równoległy do ul. Sobieskiego;
- 9) zachowanie formy dachu dwuspadowego na długości nie mniejszej niż 50%, a na pozostałej dopuszczalna zmiana formy dachu i kierunku kalenicy, z zastosowaniem elewacji szczytowej w poddaszu;
- 10) łączną maksymalną powierzchnię zabudowy terenu ograniczonego liniami zabudowy – 45%, oprócz działki nr ewid. 87/1 dla której ustala się zakaz powiększania istniejącej powierzchni zabudowy o więcej niż 5%;
- 11) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20%;
- 12) obowiązkowe kształtowanie zieleni szpalerowej wzdłuż ulic.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§7. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz zbiorowy odbiór ścieków komunalnych i 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 i zieleni izolacyjnej;
- 4) ochronę wód podziemnych poprzez nakaz zbiorowego odbioru ścieków.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§8.1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, zapewniają istniejące ulice Lutycka i Sobieskiego.

2. Dla obsługi komunikacyjnej działki nr ewid. 87/1 wyznaczono teren drogi wewnętrznej – KDW. W przypadku scalenia działek 87/1 i 88/1, teren KDW może stanowić integralną część działki mieszkaniowo-usługowej MNu.

3. Na obszarze planu ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych; nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie oraz co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni usługowych budynków lub co najmniej 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne.

§9.1. 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 lub poprzez przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej zasilanej z KR Kaczorska;
- 4) zasilanie w gaz ziemny – z istniejącego systemu gazociągowego;
- 5) zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiego systemu kanalizacyjnego, poprzez istniejącą przepompownię ścieków;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- a) do istniejącej kanalizacji deszczowej – poprzez przyłącza do miejskiej sieci z odpływem przez czynne urządzenia oczyszczające (osadniki i separator) do stawu przy ul. Robotniczej;
 - b) poprzez odprowadzenie ich na własny teren nieutwardzony, z zastosowaniem retencji i infiltracji do gruntu, w obrębie działki budowlanej, bez naruszania interesu osób trzecich,
z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) obsługa telekomunikacyjna – przez wykorzystanie istniejących systemów łączności.

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 zasadach ich finansowania.

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 odrębnych w tym zakresie.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§10. 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.

§11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

§12. 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 XXIII/252/08 Rady Miasta Piły z dnia 27 maja 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Lutyckiej (Podlasie-Lisikierz).

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

PRZEWODNICZĄCY

Rady Miasta Piły

/-/ Rafał Zdzierła