



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 18 maja 2016 r.

Poz. 3402

UCHWAŁA NR XIX/326/16 RADY MIASTA PIŁY

z dnia 26 kwietnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Różana Droga

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199, zmiana: Dz. U. z 2015r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Różana Droga, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są: od zachodu i północy pasy drogowe ulic Żeleńskiego i Różanej Drogi, od wschodu linia rozgraniczająca drogę krajową nr 11 (Al. Niepodległości), od południa rozgraniczenia: działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, terenu stacji bazowej telefonii komórkowej i rowu melioracyjnego, 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) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Różana Droga, nie narusza ustaleń 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 ul. Różana Droga, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Różana Droga, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) dobra kultury współczesnej oraz udokumentowane stanowiska archeologiczne.

2. Na obszarze objętym planem występują budynki objęte ochroną konserwatorską, ujęte w Gminnej ewidencji zabytków miasta Piły.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

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

§ 4. 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 głównej kalenicy dachu;
- 6) obowiązkowe sytuowanie budynku mieszkalnego przy granicy działki budowlanej;
- 7) możliwość sytuowania budynków gospodarczo-garażowych przy granicy działki budowlanej;
- 8) budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 9) kierunki obsługi komunikacyjnej;
- 10) wymagana zieleń szpalerowa izolacyjna i ochronna.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku stanowią warstwę informacyjną i wyjaśniającą ustalenia niniejszej uchwały.

3. Przez obowiązujące linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3, należy rozumieć linie ukształtowane przez główną elewację budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze i ryzality, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku, dla istniejących budynków docieplenie budynku, itp. elementy.

4. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 4 dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, za wyjątkiem wykonania docieplenia istniejących budynków.

5. Projektowane linie podziału na działki budowlane, oznaczone na rysunku, są nieobligatoryjne i stanowią zasadę podziału.

6. Kierunki obsługi komunikacyjnej, o których mowa w ust. 1 pkt 9, oznaczone na rysunku, dotyczą zasady obsługi komunikacyjnej działki lub terenu, nie oznaczają miejsca wjazdu (zjazdu).

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczenie na rysunku – MNu;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 5) tereny komunikacji obejmujące:
 - a) tereny publicznych dróg lokalnych, oznaczenie na rysunku – KD-L,
 - b) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D,
 - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW,
 - d) tereny dróg pieszo-rowerowych, oznaczenie na rysunku – KDWx;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rowy melioracyjne), oznaczenie na rysunku – WS;

7) teren przepompowni ścieków komunalnych, oznaczenie na rysunku – Ks.

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

§ 6. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się wolno stojących budowli równych i wyższych niż 50,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, wymagających przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłoszenia do właściwego organu lotniczego, wynikającego z przepisów Prawa lotniczego.

§ 7. 1. Zgodnie z przepisami o środowisku, dla terenów o których mowa w §5 ust. 1 pkt 1 i 2, ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNu), jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. Prowadzenie działalności usługowej na wyznaczonych terenach nie może powodować przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach o środowisku, na sąsiednich terenach objętych ochroną akustyczną.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) uzbrojenie terenu w sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowy odbiór ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 3) zbiorowe lub indywidualne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 4) komunalny, selektywny system gospodarki odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 5) zachowanie i kształtowanie terenu zieleni poprzez ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników intensywności zabudowy na terenie przeznaczonym pod zabudowę;
- 6) obowiązek nasadzenia izolacyjnej i ochronnej zieleni szpalerowej;
- 7) ochronę wyznaczonych terenów przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 8) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 9) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony wód;
- 10) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska z uwzględnieniem prawa miejscowego.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i oznaczeniem graficznym na rysunku, formą ochrony zabytków obejmuje się budynki nr 100 i nr 106, położone przy przy Al. Niepodległości (tereny MN7).

2. Dla wymienionych budynków w ust. 1, ustala się:

- 1) zachowanie gabarytów i wysokości budynków;
- 2) zachowanie formy dachów, tynkowanych elewacji i pokryć dachówką ceramiczną;
- 3) zachowanie kształtu wykrojów historycznych otworów okiennych, krzyżowych podziałów stolarek okiennych z zachowaniem jednorodności i detalu architektonicznego.

3. Dla wymienionych budynków objętych ochroną konserwatorską, mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz przepisy Prawa budowlanego.

§ 10. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 1, obejmują:

- 1) tereny: MN1, MN4, MN5, MN6, MN8 – istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których ustala się:
 - a) sytuowanie na każdej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i nie więcej niż dwóch budynków gospodarczo-garażowych; dla działek zabudowanych więcej niż dwoma budynkami gospodarczo-garażowymi zakaz sytuowania nowych o tej samej funkcji,
 - b) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla terenu MN1 – 690 m²,
 - dla terenu MN5 – 1100 m²,
 - dla terenu MN6 – 570 m²,
 - dla terenu MN8 – 1050 m²,
 - c) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, o ile zostały wyznaczone na rysunku,
 - d) elewację frontową w obowiązującej linii zabudowy o długości nie mniejszej niż 50% długości ściany frontowej,
 - e) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m od poziomu terenu, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym symetrycznym, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 35°,
 - f) wysokość budynków gospodarczo-garażowych nieprzekraczająca 6,0 m od poziomu terenu:
 - dla terenu MN4 oraz istniejących budynków na terenach MN1 i MN6, dowolna geometria dachu,
 - dla terenów MN5 i MN8 oraz dla nowych budynków na terenach MN1 i MN6, dach stromy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°,
 - g) możliwość sytuowania budynków gospodarczo-garażowych przy granicy działki, wg rysunku,
 - h) zakaz sytuowania wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
 - i) minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy budynków (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów MN1, MN6 – 5%,
 - dla terenów MN4, MN5, MN8 – 10%,
 - j) maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy budynków (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - k) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż:
 - dla terenów MN1, MN4 – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów MN5, MN6, MN8 – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - l) dostęp komunikacyjny:
 - do terenu MN1 z dróg lokalnych KD-L1 i KD-L2 (ul. Żeleńskiego i ul. Różana Droga) oraz wyznaczonej publicznej drogi dojazdowej KD-D (poprzez teren WS),
 - do terenu MN4 z publicznej drogi głównej – Al. Niepodległości i drogi wewnętrznej KDW2,
 - do terenów MN5 z drogi lokalnej KD-L1 (ul. Żeleńskiego) oraz wyznaczonej publicznej drogi dojazdowej KD-D i wyznaczonej drogi wewnętrznej KDW4,
 - do terenu MN6 z drogi lokalnej KD-L1 (ul. Żeleńskiego) poprzez teren wyznaczonej publicznej drogi dojazdowej KD-D (poprzez teren WS) a także drogi wewnętrznej KDW3,

- do terenu MN8 z drogi lokalnej KD-L1 (ul. Żeleńskiego) oraz wyznaczonej publicznej drogi dojazdowej KD-D i drogi wewnętrznej KDW5;

2) teren MN2 – istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego ustala się:

- a) sytuowanie na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, obowiązkowo przy granicy działki sąsiedniej, wg rysunku (zabudowa bliźniacza),
- b) wysokość budynków do 7,0 m, II kondygnacje nadziemne, równą dla budynków sytuowanych przy granicy działek,
- c) dach płaski,
- d) poziom posadowienia parteru budynku – równy dla obu budynków sytuowanych przy granicy działek,
- e) obowiązek realizacji budynków sytuowanych przy granicy działek o jednakowej formie architektonicznej wyrażonej poprzez:
 - jednakowe gabaryty,
 - formę otworów okiennych oraz detalu architektonicznego,
 - jednakową kolorystykę ścian zewnętrznych oraz zastosowanych materiałów okładzinowych,
 - jednorodnych, o jednakowej wysokości ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną,
- f) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, o których mowa w §10 ust. 1 pkt 1 lit. i, j, nie mniejszą niż 10% do maksymalnie 40%,
- g) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- h) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi lokalnej KD-L2 (ul. Różana Droga) poprzez wyznaczoną drogę wewnętrzną KDW1;

3) tereny MN3, MN7 – istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których ustala się:

- a) lokalizowanie na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego i maksymalnie dwóch budynków gospodarczo-garażowych; dla działek zabudowanych więcej niż dwoma budynkami gospodarczo-garażowymi zakaz sytuowania nowych o tej samej funkcji,
- b) dla budynków objętych ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia §9 ust. 1, pkt 2 i 3,
- c) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, o ile zostały wyznaczone na rysunku,
- d) dla budynków lub ich części usytuowanych przed wyznaczoną linią zabudowy, zakaz rozbudowy i nadbudowy, z wyłączeniem realizacji zadaszonej lub obudowanej partii wejściowej do budynku,
- e) wysokość budynków mieszkalnych – II kondygnacje nadziemne, (do 8,0 m nad poziomem terenu), z dachem płaskim,
- f) wysokość budynków gospodarczo-garażowych nieprzekraczającą 6,0 metrów od poziomu terenu, I kondygnacja nadziemna:
 - dla istniejących budynków – dowolna geometria dachu,
 - dla nowych budynków – dach płaski,
- g) możliwość sytuowania budynków gospodarczo-garażowych przy granicy działki – wg rysunku,
- h) zakaz sytuowania wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
- i) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, o których mowa w §10 ust. 1 pkt 1 lit. i, j:
 - dla terenu MN3 nie mniejszą niż 10% do maksymalnie 40%,
 - dla terenu MN7 nie mniejszą niż 5 % do maksymalnie 40%,
- j) powierzchnię biologicznie czynną:

- dla terenu MN3 nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenu MN7 nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

k) dostęp komunikacyjny:

- do terenu MN3 z publicznej drogi lokalnej KD-L2 (ul. Różana Droga),
- do terenu MN7 z publicznej drogi głównej – Al. Niepodległości.

2. Dla realizowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązuje zasada kształtowania głównej bryły budynku mieszkalnego i kierunku kalenicy dachu, wg rysunku.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1 ÷ MN8 należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie (na terenie działki budowlanej lub w garażu).

4. Na obszarze objętym planem występują grunty organiczne (torfy) i płytko zalegające wody gruntowe; przed lokalizacją budynków wymagane jest przeprowadzenie stosownie do potrzeb projektów, badań gruntu, zgodnie z przepisami Prawo budowlane.

§ 11. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNu, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 2, obejmują tereny MNu1, MNu2 i MNu3 – istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, dla których ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego oraz budynku lub zespołu budynków usługowych i gospodarczo-garażowych;
- 2) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, o ile zostały wyznaczone na rysunku;
- 3) dla budynków lub ich części usytuowanych przed wyznaczoną linią zabudowy, zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
 - a) dla terenu MNu1 nieprzekraczająca 9,0 m – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe z dachem stromym symetrycznym, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 35°,
 - b) dla terenu MNu2 do 9,0 m – II kondygnacje nadziemne z dachem stromym, minimum dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 25°; w budynku istniejącym dopuszcza się zmianę dachu płaskiego na dach stromy, minimum dwuspadowy,
 - c) dla terenów MNu3 do 8,0 m – II kondygnacje nadziemne z dachem płaskim;
- 5) wysokość budynków usługowych i gospodarczo-garażowych:
 - a) dla terenu MNu1 nieprzekraczająca 6,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem płaskim o minimalnym nachyleniu wynikającym z zastosowanego materiału pokrycia dachu,
 - b) dla terenu MNu2 nieprzekraczająca 8,0 m nad poziomem terenu:
 - dla nowych budynków dach stromy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°,
 - dla istniejących budynków dach o dowolnej geometrii, z możliwością zmiany na dach stromy symetryczny,
 - c) dla terenu MNu3 nieprzekraczająca 8,0 m nad poziomem terenu:
 - dla nowych budynków dach płaski,
 - dla istniejących budynków dach o dowolnej geometrii, z możliwością zmiany dachu stromego na dach płaski;
- 6) możliwość sytuowania budynku gospodarczo-garażowego i usługowego przy granicy działki, według rysunku;
- 7) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, o których mowa w §10 ust. 1 pkt 1 lit. i, j:
 - a) dla terenu MNu1 – nie mniejszą niż 10% do maksymalnie 60%,
 - b) dla terenu MNu2 – nie mniejszą niż 10% do maksymalnie 45%,

- c) dla terenu MNu3 – nie mniejszą niż 10% do maksymalnie 70%;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
 - a) dla terenów MNu1 i MNu3 nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu MNu2 nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) dostęp komunikacyjny:
 - a) do terenu MNu1 bezpośrednio z publicznej drogi głównej – Al. Niepodległości lub poprzez drogę wewnętrzną KDW2,
 - b) do terenu MNu2 – z publicznej drogi lokalnej KD-L1 (ul. Żeleńskiego) poprzez teren wyznaczonej publicznej drogi dojazdowej KD-D i drogi wewnętrznej KDW5 a także z Al. Niepodległości poprzez ciąg pieszo-rowerowy KDWx1,
 - c) do terenów MNu3 bezpośrednio z publicznej drogi głównej – Al. Niepodległości;
- 10) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni usługowej (na terenie działki budowlanej lub w garażu).

2. Na terenie występują grunty organiczne (torfy) i płytko zalegające wody gruntowe; przed lokalizacją budynków wymagane jest przeprowadzenie stosownie do potrzeb projektów, badań gruntu, zgodnie z przepisami Prawo budowlane.

§ 12. Dla wyznaczonego terenu zabudowy usługowej – U, o którym mowa w §5 ust. 1 pkt 3, ustala się:

- 1) funkcję usługową, w szczególności handlu, z wyłączeniem handlu paliwami;
- 2) sytuowanie budynku usługowego w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wg zasady kształtowania zabudowy;
- 3) wysokość budynku do 10,0 m, I kondygnacja nadziemna, dach stromy, minimum dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 20°;
- 4) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze brązowym;
- 5) kolor elewacji biały lub w odcieniach pastelowych jasnych, np. piaskowy, beżowy, kremowy; dopuszcza się detal w kolorze pokrycia dachu;
- 6) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od minimum 15% do maksymalnie 35%;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązkowe nasadzenia zieleni szpalerowej o funkcji izolacyjnej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 9) obowiązek zapewnienia co najmniej 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego na wyznaczonym terenie;
- 10) możliwość realizacji obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 11) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi lokalnej KD-L1 (ul. Żeleńskiego) oraz projektowanej publicznej drogi dojazdowej KD-D;
- 12) na terenie występują grunty organiczne (torfy) i płytko zalegające wody gruntowe; przed lokalizacją budynków wymagane jest przeprowadzenie stosownie do potrzeb projektów, badań gruntu, zgodnie z przepisami Prawo budowlane.

§ 13. Dla wyznaczonego terenu zieleni urządzonej ZP, o którym mowa w §5 ust. 1 pkt 4, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) możliwość sytuowania obiektów małej architektury, realizacji placu zabaw dla dzieci, przejść dla pieszych i kształtowania różnych form zieleni;
- 3) możliwość lokalizowania budowli infrastruktury technicznej;

4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. 1. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych WS, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 6, ustala się:

- 1) zachowanie i utrzymanie istniejących otwartych rowów melioracyjnych;
- 2) dopuszcza się realizację przejazdu do działek budowlanych, wg oznaczonego na rysunku kierunku obsługi komunikacyjnej;
- 3) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej.

2. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1 musi być zgodna z przepisami ustawy Prawo budowlane.

§ 15. Dla terenu przepompowni ścieków komunalnych Ks, o którym mowa w §5 ust. 1 pkt 7, ustala się lokalizację budowli infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, o którym mowa w §5 ust. 1 pkt 5, obejmuje:

- 1) tereny publicznych dróg lokalnych – ulice: Żeleńskiego, oznaczenie na rysunku KD-L1 i Różana Droga, oznaczenie na rysunku KD-L2;
- 2) teren wyznaczonej publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku KD-D;
- 3) pozostałe tereny komunikacyjne, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 5 lit. c i d.

§ 17. 1. Zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem zapewnia obwodowy układ istniejących ulic: Al. Niepodległości, Żeleńskiego i Różanej Drogi.

2. Obsługę wewnętrzną terenów określonych w planie umożliwia wyznaczona publiczna droga dojazdowa wraz z układem dróg wewnętrznych:

- 1) KD-D – publiczna droga dojazdowa ze zjazdami z drogi lokalnej (ul. Żeleńskiego) zapewniająca bezpośrednią obsługę projektowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dojazd do terenów projektowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na obszarze objętym planem i poza planem;
- 2) KDW1 – droga wewnętrzna ze zjazdem z publicznej drogi lokalnej (ul. Różana Droga), obsługująca teren zabudowy mieszkaniowej MN2;
- 3) KDW2 – droga wewnętrzna ze zjazdem z publicznej drogi głównej (Al. Niepodległości), służąca obsłudze zabudowy usługowej i mieszkaniowej MNu1 oraz umożliwiająca dojazd do działek na terenie MN4;
- 4) KDW3 – droga wewnętrzna obsługująca teren zabudowy mieszkaniowej MN6;
- 5) KDW4 – droga wewnętrzna umożliwiająca dojścia i dojazdy do działek na terenach zabudowy mieszkaniowej MN5;
- 6) KDW5 – droga wewnętrzna zapewniająca dojazd do terenu zabudowy mieszkaniowej i usług MNu2, terenu zabudowy mieszkaniowej MN8 oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej zlokalizowanej poza terenem objętym planem;
- 7) KDWx1 – droga pieszo-rowerowa, stanowiąca powiązanie Alei Niepodległości z ul. Żeleńskiego poprzez drogę wewnętrzną KDW5, a następnie drogę dojazdową KD-D lub drogi pieszo-rowerowe KDWx2 i KDWx3;
- 8) KDWx2 i KDWx3 – drogi pieszo-rowerowe, tworzące funkcjonalne powiązanie terenów zabudowy mieszkaniowej z terenami usług (U) i rekreacji (ZP).

3. Realizacja miejsc parkingowych, dla wyznaczonych w planie terenów MN1÷ MN8, MNu1÷ MNu3 i U zgodnie z ustaleniami, określonymi w §10, §11 i §12. W zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Dla wyznaczonej publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku KD-D, ustala się:

- 1) zmienną szerokość pasa drogowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 2) powiązanie z podstawowym układem komunikacyjnym miasta, poprzez dwa skrzyżowania z ulicą Żeleńskiego;
- 3) obsługę terenów położonych wzdłuż pasa drogowego (w tym rowów melioracyjnych);
- 4) dostęp do dróg wewnętrznych KDW3, KDW4 i KDW5;
- 5) kształtowanie zieleni o funkcji ochronnej wzdłuż rowu melioracyjnego (WS), zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

2. Dla dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, ustala się zmienną szerokość pasa drogowego, lecz nie mniejszą niż 8,0 m, zgodnie z rysunkiem.

§ 19. Układ drogowy na obszarze objętym planem wymaga rozbudowy, polegającej na budowie dróg: drogi dojazdowej KD-D, dróg wewnętrznych KDW3, KDW4, KDW5 oraz dróg pieszo-rowerowych KDWx1, KDWx2 i KDWx3 a także modernizacji drogi wewnętrznej KDW2.

§ 20. 1. W zakresie infrastruktury technicznej, obsługę terenów objętych planem zapewniają istniejące sieci w pasach drogowych ulic Różanej Drogi i Żeleńskiego oraz planowane w drogach: dojazdowej KD-D i wewnętrznych KDW i KDWx, powiązane z systemami zewnętrznymi znajdującymi się poza obszarem planu.

2. Na obszarze planu ustala się zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej, w zakresie:

- 1) zbiorowego zaopatrzenia w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zbiorowego odprowadzenia ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji ściekowej poprzez układ grawitacyjno-tłoczny;
- 3) odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, poprzez zastosowanie systemów:
 - a) zbiorowych – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) indywidualnych – bezpośrednio do rowów melioracyjnych z dopuszczeniem zastosowania retencji i infiltracji do gruntu;
- 4) zaopatrzenia w ciepło:
 - a) z indywidualnych źródeł ciepła z nakazem stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz źródeł alternatywnych, przy zastosowaniu urządzeń o wysokim stopniu sprawności,
 - b) z sieci zdalczynnych w przypadku rozbudowy miejskiego systemu ciepłowniczego;
- 5) zaopatrzenia w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego, planowane skablowanie istniejącej sieci napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 6) zaopatrzenia w gaz – z systemu gazowniczego;
- 7) telekomunikacji – z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

3. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 2 musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

4. Na obszarze objętym planem ustala się możliwość realizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie wymienionych w uchwale.

5. Zadania własne Gminy w zakresie infrastruktury technicznej, określa załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

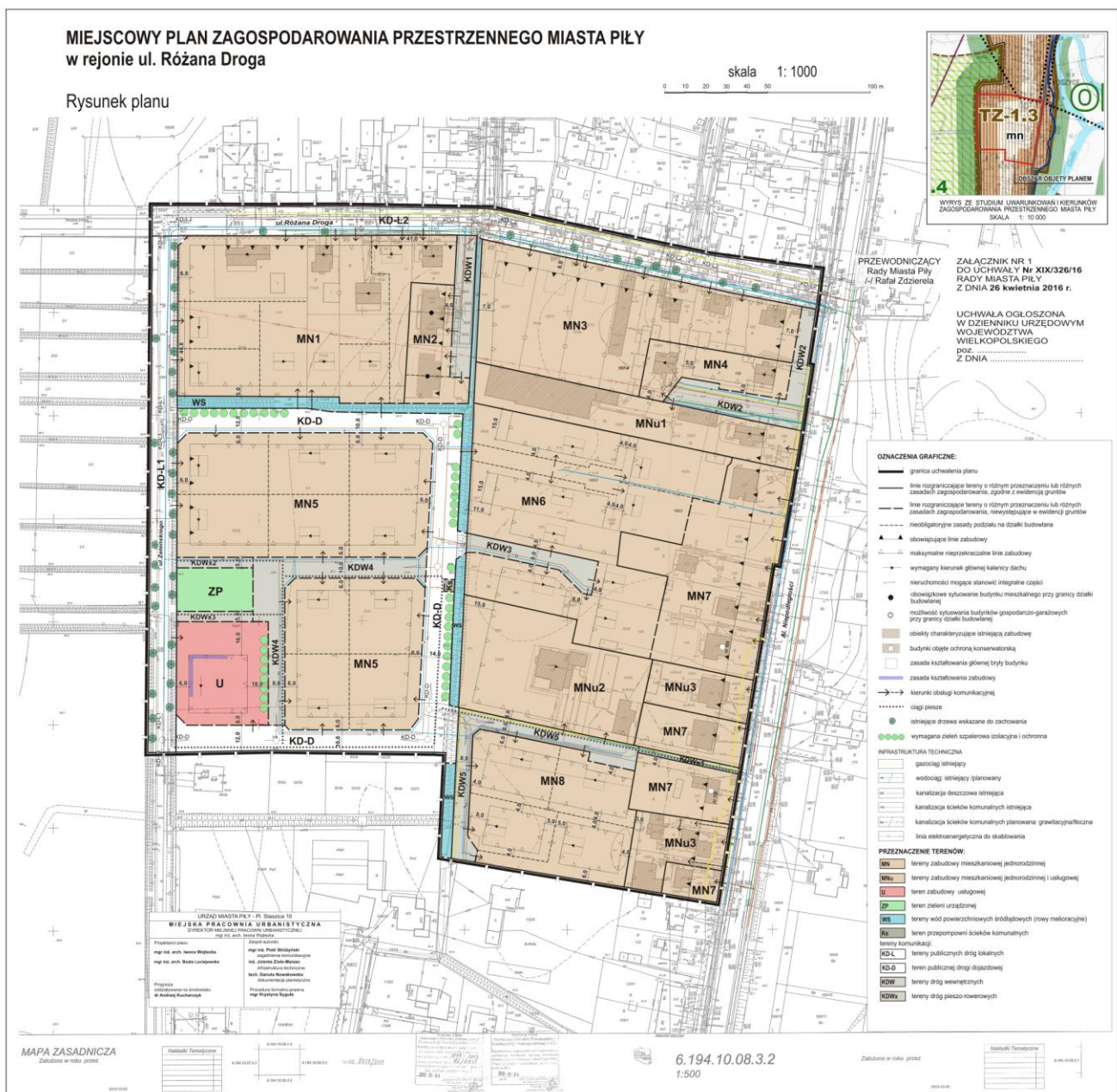
§ 21. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

§ 23. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Miasta Piły
(-) Rafał Zdzierela

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XIX/326/16
Rady Miasta Piły
z dnia 26 kwietnia 2016 r.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XIX/326/16
Rady Miasta Piły
z dnia 26 kwietnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Różna Droga, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199, zmiana: Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) Rada Miasta Piły stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Różana Droga, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r).

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XIX/326/16
Rady Miasta Piły
z dnia 26 kwietnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Różana Droga, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199, zmiana: Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz.1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Różana Droga dotyczą następujących inwestycji o podanych wartościach szacunkowych:

- 1) publiczne drogi dojazdowe KD-D o długości około 420,0 m;
- 2) drogi wewnętrzne KDW o długości około 370,0 m;
- 3) drogi pieszo-rowerowe KDWx o długości około 130,0 m;
- 4) sieć infrastruktury technicznej:
 - a) wodociąg o długości około 830,0 m,
 - b) kanalizacja ścieków komunalnych:
 - grawitacyjna o długości około 880,0 m,
 - rurociąg tłoczny o długości około 190,0 m,
 - pompownia ścieków – 1 kpl.

§ 2. Zadania inwestycyjne, o których mowa w rozstrzygnięciu, finansowane będą zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich planach rozwoju i modernizacji sieci infrastruktury technicznej oraz strategii rozwoju miasta Piły.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XIX/326/16
Rady Miasta Piły
z dnia 26 kwietnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Różana Droga.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199, zmiana: Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890), Rada Miasta Piły po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Piły uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Różana Droga, postanawia, co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu nieuwzględnionych dwukrotnie przez Prezydenta Miasta Piły uwag do projektu (składanych w trakcie dwóch wyłożeń do publicznego wglądu projektu planu – wg listy nieuwzględnionych uwag nr 1 w pierwszym wyłożeniu i nr 6 w drugim wyłożeniu) postanawia, nie uwzględnić uwag dotyczących zmiany przeznaczenia terenu drogi wewnętrznej KDW5, na teren publicznej drogi dojazdowej (KD-D). Wyznaczenie w projekcie planu drogi wewnętrznej KDW5, jest uzasadnione merytorycznie – droga ma charakter sięgacza, stanowiącego końcowy element drogowego układu obsługującego. Realizacja drogi wewnętrznej KDW5, jako zadanie gminy, została uwzględniona w prognozie finansowej a także w projekcie rozstrzygnięcia do planu, w sprawie zadań własnych gminy (§1 ust. 2 rozstrzygnięcia, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

§ 2. Nie uwzględnić uwagi dotyczącej wprowadzenia zakazu zabudowy na terenach: MN1, MN5 (obecnie MN5 i MN8), U i MN6 oraz propozycji ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej terenu MN5 (obecnie MN8), z podziałem na 3 działki i obsługą komunikacyjną od strony zaproponowanej przez wnioskującego, publicznej drogi dojazdowej KD-D (wg listy nieuwzględnionych uwag nr 2 w pierwszym wyłożeniu). Obszar projektu planu znajduje się, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała RM Piły Nr VI/75/15 z dnia 31 marca 2015r.) w granicach podstrefy TZ-1.3, obejmującej między innymi lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Na wyodrębnionych terenach w projekcie planu o przeważającej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnienia nowej zabudowy, zgodnie ze studium, dotyczą głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W studium, obszar objęty planem, nie został zakwalifikowany do terenów wyłączonych z zabudowy. Wskazania dotyczące wyłączenia z zabudowy budynkami, odnoszą się do ochrony obszarów leśnych, dolin rzecznych, lokalnych systemów hydrograficznych oraz obszarów cennych przyrodniczo. Zgodnie ze studium dla terenu projektu planu, ustalono ograniczenia w postaci przeważającej ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Rozstrzygnięcie uwagi 1, przesądza o pozostawieniu drogi wewnętrznej KDW5 jako dojazdu do działek nr ewid. 143/2 i 143/3 oraz 132/4, położonych w rejonie Al. Niepodległości. Na terenie MN5 (obecnie MN8) wprowadzono do planu mniejszą ilość działek – 4, tym samym zmniejszono intensywność zabudowy.

§ 3. Nie uwzględnić uwagi dotyczącej wprowadzenia tymczasowych zasad zagospodarowania terenów: U, MN5, MN6, MN8 oraz wprowadzenia zakazu przekształceń terenów i wznoszenia budynków, do czasu zrealizowania obsługi komunikacyjnej tych terenów od strony ul. Żeleńskiego (KD-L1); jednocześnie wprowadzenia tymczasowej funkcji terenów – tereny zieleni urządzonej, bez prawa zabudowy oraz terminu tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu nie krótszego niż termin realizacji infrastruktury drogowej (wg listy nieuwzględnionych uwag nr 2 w drugim wyłożeniu). Nie ustala się tymczasowych zasad zagospodarowania terenów: U, MN5, MN6, MN8, w celu spowodowania określonej kolejności zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym. Wyznaczenie w projekcie planu terenu KDWx1, z przeznaczeniem na teren komunikacji rowerowej i pieszej, jednoznacznie określa, że w momencie realizacji ustaleń planu, czyli wydzielania działek budowlanych, w tym dróg, dostęp do ww. terenów nastąpi z ul. Żeleńskiego (KD-L1), poprzez wyznaczoną publiczną drogę dojazdową KD-D i drogi wewnętrzne KDW. Dla innych terenów przeznaczonych do zbycia na obszarze miasta, nie stosuje się tymczasowych zasad zagospodarowania terenów.

§ 4. Nie uwzględnić uwag dotyczących wskazania w projekcie planu granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 7) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustalenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowywaniu tych terenów (wg listy nieuwzględnionych uwag nr 1 i 4 w drugim wyłożeniu). Na terenie objętym planem, zgodnie z ewidencją gruntów, występują użytki rolne klas IVa, IVb, IV i V wytworzone z gleb pochodzenia organicznego, nie występują torfowiska i oczka wodne. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015r. poz. 909), ochrona gruntów rolnych polegająca na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w rozdziale 2 ustawy, nie dotyczy gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Ustalony Rozporządzeniem Dyrektora RZGW w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 2 kwietnia 2014r. poz. 2129) wymóg ochrony naturalnej zdolności retencyjnej gruntów, zapobiegającej jej nieuzasadnionemu ograniczaniu, został uwzględniony w projekcie planu, poprzez: - ustalenie ekstensywnej zabudowy, - ustalenie wymaganych minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, - wyznaczenie terenu zieleni urządzonej (ZP), wyłączonego z zabudowy budynkami, - nakaz zachowania i utrzymania istniejących otwartych rowów melioracyjnych. Uwzględniając powyższe, uwaga o wyznaczeniu w projekcie planu granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów jest bezzasadna.

§ 5. Nie uwzględnić uwagi dotyczącej kwestionowania przeznaczenia na cele inwestycyjne gruntów pochodzenia organicznego, występujących na obszarze planu (wg listy nieuwzględnionych uwag nr 1 w drugim wyłożeniu). Wyznaczony w projekcie planu nowy sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenów jest uzasadniony merytorycznie. Umożliwia rozwój przestrzenny miasta, zgodnie z obowiązującym dla miasta Piły studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015r.).

§ 6. Nie uwzględnić uwagi dotyczącej wprowadzenia w treści planu zakazu grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, na podstawie przepisów art. 27 Prawa wodnego (wg listy nieuwzględnionych uwag nr 3 w drugim wyłożeniu). Zgodnie z §143 w związku z §118 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016r. poz. 283), w projektach aktów prawa miejscowego nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych, w związku z powyższym, wprowadzenie wprost zapisów art. 27 Prawa wodnego do projektu planu byłoby sprzeczne z „Zasadami techniki prawodawczej”.

§ 7. Uwzględnić w części uwagę dotyczącą ustalenia nowych zasad podziału dla terenów MN5 (obecnie MN5 i MN8) oraz zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych dla jednostek MN5 (obecnie MN5 i MN8), (wg listy nieuwzględnionych uwag nr 5 w drugim wyłożeniu). W planie jest możliwość zawarcia – w myśl art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, ustawa nie uprawnia do zamieszczania w planie miejscowym innych postanowień, ponieważ podział geodezyjny nieruchomości należy do właściwości organu wykonawczego gminy i następuje w drodze indywidualnej decyzji administracyjnej, wydawanej po przeprowadzeniu postępowania unormowanego przepisami art. 92 – 100, ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 93 ust. 1 tej ustawy, podział nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego, w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Dla terenów MN5 – przy wyznaczonej w projekcie planu minimalnej powierzchni działki nie jest możliwy podział terenu MN5, na większą ilość działek od wskazanej na rysunku planu, odpowiednio na 6 i 4 działki. Dla terenu MN8 (MN5 – wg uwzględnionej uwagi) – wykonano korektę podziału i wielkości minimalnej powierzchni działki dla wyznaczonego terenu. Po wprowadzeniu korekty zapisów w zakresie minimalnej powierzchni działki, nie jest możliwy podział terenu MN8 na więcej niż 4 działki budowlane.