

UCHWAŁA NR VIII/108/03

Rady Miejskiej w Pile

z dnia 29 kwietnia 2003 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Warsztatowej.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109, poz.1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz.42, Nr 14 poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz.1229, Nr 154, poz.1804, z 2002 r. Nr 25, poz.253, Nr 113, poz.984, Nr 130, poz. 1112), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t.: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806), Rada Miejska w Pile uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Warsztatowej, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje obszar oznaczony na rysunku zmiany planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem, który stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW,
- 2) tereny mieszkalnictwa socjalnego - MZ,
- 3) tereny usług – U,
- 4) tereny usług komercyjnych – UC,
- 5) tereny usług rzemiosła – UR,
- 6) tereny działalności produkcyjnej – PP,
- 7) tereny składowania i magazynowania – PS,
- 8) tereny zieleni parkowej – ZP,
- 9) tereny zieleni izolacyjnej – ZI,
- 10) tereny zieleni nieurządzonej – ZN,
- 11) tereny urządzeń elektroenergetycznych – EE,
- 12) tereny urządzeń ciepłownictwa – EC,
- 13) tereny urządzeń gazownictwa – EG,
- 14) tereny komunikacji – ulice główne -KG,
- 15) tereny komunikacji – ulice główne z funkcją ulicy zbiorczej – KGZ,
- 16) tereny komunikacji – ulice dojazdowe – KD,
- 17) tereny urządzeń transportu kolejowego – KK,
- 18) tereny urządzeń transportu samochodowego – KS.

2. Tereny o jednakowej funkcji, lecz odmiennych warunkach zabudowy i zagospodarowania oznaczono dodatkowym symbolem cyfrowym.

3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały użyto niżej wymienionych pojęć, należy je rozumieć następująco:

- 1) funkcja podstawowa – najważniejszy rodzaj działalności przypisany do danego terenu,
- 2) funkcja dodatkowa, towarzysząca – rodzaj działalności przypisany równolegle do funkcji podstawowej na danym terenie,
- 3) modernizacja – techniczne unowocześnienie obiektu, np. poprzez wymianę zużytej instalacji sanitarnej lub docieplenie budynku, bez zmiany jego wyglądu zewnętrznego.

§ 3. Ustala się następujące zasady podziału geodezyjnego:

- 1) Podziały terenu ustalone liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi są wiążące.
- 2) Dopuszcza się podział terenu o jednakowym sposobie użytkowania według postulowanej linii rozgraniczającej lub w inny sposób, uzasadniony wymogami technologicznymi lub użytkowymi, pod warunkiem dostępu nowo wydzielonej działki do ulicy ustalonej w planie.
- 3) Dopuszcza się łączenie nieruchomości w obszarze terenów o jednakowym sposobie użytkowania, a także terenów o różnym przeznaczeniu, w szczególności graniczących z terenami działalności produkcyjnej PP ( z wyłączeniem ulic ).
- 4) Scalenia nieruchomości, określone w rysunku, są postulowane.

§ 4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) ustala się:

- 1) Prawo do zmiany funkcji na usługi komercyjne,
- 2) Prawo do modernizacji istniejących budynków,
- 3) Po wyeksploatowaniu technicznym istniejących obiektów – mieszkalnych, gospodarczych i garażowych, ustala się prawo do budowy jednego obiektu użytkowego o wysokości do III kondygnacji, w ustalonych w rysunku nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- 4) Obowiązek zagospodarowania terenu wg zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki, w szczególności poprzez nasadzenia zieleni i wykonanie małej architektury.

§ 5. Dla terenu mieszkalnictwa socjalnego (MZ), ustala się:

- 1) Główne przeznaczenie obiektu –mieszkania socjalne, wraz z prawem do dodatkowej towarzyszącej funkcji usługowej, w szczególności w zakresie edukacji i gastronomii,
- 2) Prawo do zmiany funkcji na usługi komercyjne
- 3) Prawo do przebudowy istniejącego budynku zamieszkania zbiorowego, a także niezbędnej rozbudowy w przyziemiu obiektu.

§ 6. 1. Tereny usług (U) – podstawowe przeznaczenie na usługi, nie mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Dla wyodrębnionych terenów ustala się ponadto :

- 1) Dla terenu (U 1) ustala się :
  - a) prawo do zmiany funkcji aktualnych usług oświaty lub wprowadzenia usług dodatkowych,

- b) prawo do przebudowy istniejących obiektów, w tym budynku szkoły – pod warunkiem zachowania charakterystycznych detali elewacji frontowej oraz sposobu kształtowania dachu.
- 2) Dla terenu (U 2) ustala się :
- a) prawo do zachowania dotychczasowego przeznaczenia istniejącego obiektu, a także do zmiany przeznaczenia na usługi nie mogące znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) prawo do przebudowy istniejącego budynku.

§ 7. 1. Tereny usług komercyjnych (UC) – podstawowe przeznaczenie pod usługi handlu (hurtowego i detalicznego ), gastronomii, usługi hotelowe, bytowe, salony wystawiennicze, instytucje finansowe, turystyczne, rozrywkowe itp.

Wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>

Wyklucza się sprzedaż hurtową płodów rolnych i żywych zwierząt ( dział 51.2 wg EKD ), a także półproduktów i odpadów pochodzenia nierolniczego oraz złomu (dział 51.5 wg EKD)

2. Dla wyodrębnionych terenów określa się ponadto:

- 1) Dla terenu (UC1), ustala się:
- a) prawo do budowy jednego obiektu usługowego o wysokości II kondygnacji ( wraz z poddaszem użytkowym),
  - b) nakrycie obiektu dachem spadzistym, symetrycznym, o nachyleniu połaci dachowej 35° – 40°, ogniotrwałym,
  - c) miejsca postojowe dla klientów oraz obsługi należy zapewnić w obszarze działki,
  - d) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni całkowitej terenu,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni całkowitej terenu.
- 2) Dla terenu (UC2), ustala się:
- a) prawo do budowy obiektów usługowych o wysokości do II kondygnacji,
  - b) nakrycie obiektów dachami płaskimi lub spadzistymi, symetrycznymi, o pochyleniu połaci dachowej 25° – 40°, ogniotrwałymi,
  - c) obowiązek urządzenia terenu, w tym w szczególności nasadzenia zieleni, wg projektu zagospodarowania terenu, dołączonego do pozwolenia na budowę; powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni całkowitej terenu,
  - d) miejsca postojowe dla klientów oraz obsługi należy zapewnić w obszarze działki,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni całkowitej terenu,
  - f) prawo do wykonywania usług handlu i wynajmu pojazdów mechanicznych,
  - g) prawo do alternatywnej względem usług działalności produkcyjnej lub składowej, nie mogące znacząco wpływać na środowisko,
  - h) prawo do dodatkowej, towarzyszącej funkcji administracyjno-socjalnej.
- 3) Dla terenu (UC3), ustala się prawo do modernizacji obiektu, bez prawa ogrodzenia działki od strony ulic.
- 4) Dla terenu (UC4),ustala się:
- a) prawo do przebudowy obiektu w istniejących gabarytach,
  - b) prawo do rozbudowy o partię wejściową,
  - c) obowiązek rozbiórki rampy przy istniejącym obiekcie, a znajdującej się w liniach rozgraniczających ulicy KD1,
  - d) miejsca postojowe dla klientów i obsługi należy zapewnić w obszarze działki.

- 5) Dla terenu (UC5), ustala się:
  - a) prawo do przebudowy obiektu,
  - b) prawo do działalności produkcyjnej lub składowej, nie mogącej znacząco wpływać na środowisko,
- 6) Dla terenu (UC6), ustala się:
  - a) prawo do przebudowy obiektów,
  - b) dodatkową obsługę komunikacyjną poprzez wewnętrzną drogę dojazdową (KD3),
- 7) Dla terenu (UC7), ustala się:
  - a) prawo do przebudowy obiektu; dopuszcza się mieszkanie służbowe,
  - b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w obszarze działki,
  - c) obowiązek urządzenia działki – nasadzenie zieleni wysokiej i niskiej,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 % powierzchni całkowitej działki.
- 8) Dla terenu ( UC8 ), ustala się:
  - a) prawo do modernizacji obiektów,
  - b) dopuszcza się rozbiórkę istniejących obiektów i przyłączenie działki 518/1 do przyległego terenu MZ.

§ 8. Dla terenu usług rzemiosła (UR) w zakresie obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych (dział 50.2 wg. EKD), ustala się:

- 1) Prawo do przebudowy istniejących obiektów,
- 2) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w obszarze działki,
- 3) Prawo do zmiany funkcji na działalność produkcyjną albo magazynową,
- 4) Obowiązek ogrodzenia działki – pożądane ażurowe - od strony ulicy (KD1),

§ 9. 1. Tereny działalności produkcyjnej (PP) podstawowe przeznaczenie pod działalność produkcyjną, z prawem do uzupełniającej funkcji składowej i magazynowej.

2. Dla wyodrębnionych terenów określa się ponadto:

- 1) Dla terenu (PP1) ustala się:
  - a) obowiązek zachowania służebności przejazdów,
  - b) obowiązek utrzymania dróg wewnętrznych, ze szczególnym uwzględnieniem dróg pożarowych ( w tym drogi ewakuacyjnej określonej w rysunku),
  - c) prawo do rozbudowy i przebudowy obiektów (przeznaczonych do zachowania, określonych w rysunku planu); obowiązuje zachowanie charakterystycznych detali starej zabudowy,
  - d) prawo do budowy nowych obiektów produkcyjnych lub magazynowych, jednokondygnacyjnych, o wysokości do 16 m, w ustalonych w rysunku nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
  - e) wskazuje się do likwidacji obiekty zbędne technologicznie lub wyeksploatowane,
  - f) obowiązuje urządzenie terenu wg projektów zagospodarowania terenów dołączonych do pozwoleń na budowę dla poszczególnych inwestycji, skorelowanych wzajemnie; w szczególności należy zachować istniejącą zielenią wysoką oraz nasadzić nową; powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5% powierzchni całkowitej terenu,
  - g) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych w granicach własnego terenu;
  - h) obowiązuje zachowanie instalacji alarmowej obrony cywilnej miasta istniejącej na budynku dawnej kompresorowni, obecnie magazynu.

- 2) Dla terenu (PP2) ustala się:
  - a) prawo do rozbudowy i przebudowy obiektu istniejącego,
  - b) obowiązek zapewnienia miejsca postojowego w granicach działki
- 3) Dla terenu (PP3) ustala się:
  - a) obowiązek zachowania służebności przejazdów,
  - b) prawo do przebudowy i rozbudowy obiektów istniejących
  - c) prawo do budowy nowych obiektów o wysokości do II kondygnacji, lecz nie wyższych niż 16 m, w ustalonych w rysunku nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
  - d) obowiązek nasadzenia zieleni wysokiej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 % powierzchni całkowitej terenu.

§ 10. Dla terenów składowania i magazynowania (PS), ustala się:

- 1) Prawo do dodatkowej funkcji produkcyjnej, a także funkcji usługowych towarzyszących takich jak biura czy salon ekspozycyjny,
- 2) Prawo do przebudowy i rozbudowy obiektów istniejących,
- 3) Prawo do budowy nowych obiektów, o wysokości nie większej niż: produkcyjnych – 8m, pozostałych – IV kondygnacje,
- 4) Obowiązek zachowania starodrzewu,
- 5) Obowiązek urządzenia terenu, w szczególności przez nasadzenie roślinności wysokiej i ochronę istniejących skarp przed erozją; powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5% powierzchni całkowitej terenu.

§ 11. 1. Tereny zieleni w całym obszarze zmiany planu obejmują:

- 1) tereny zieleni parkowej (ZP),
- 2) tereny zieleni izolacyjnej (ZI),
- 3) tereny zieleni nieurządzonej (ZN),

2. Wprowadza się obowiązkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej – określone w rysunku oraz ochronę skarp przed erozją poprzez nasadzenia roślin, na terenach zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy, w celu zwiększenia powierzchni terenów w obszarze planu, pokrytych zielenią.

3. Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej w obszarze zieleni parkowej (ZP) i nieurządzonej (ZN),

4. Ustala się prawo do budowy i eksploatacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze zieleni izolacyjnej (ZI).

5. Ustala się prawo do wykonania utwardzonych przejść pieszych i ścieżek rowerowych w obszarze zieleni parkowej (ZP) i izolacyjnej (ZI). Dopuszcza się realizację małej architektury, schodów terenowych itp.

§ 12. Dla terenu urządzeń transportu samochodowego (KS), ustala się:

- 1) Prawo do rozbudowy i przebudowy obiektów wskazanych w rysunku do proponowanego zachowania,
- 2) Obowiązek zachowania szczególnych wymogów ochrony środowiska (patrz §14, pkt 9),
- 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej terenu,
- 4) Prawo do dodatkowej funkcji usług handlu i składów, pod warunkiem zachowania odpowiednich przepisów sanitarnych.

§ 13. 1. Teren objęty zmianą planu graniczy z pasami drogowymi ulicy Pomorskiej i ul. Warsztatowej, oznaczonymi odpowiednio na rysunku zmiany planu symbolami KG oraz KGZ, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego układu ulicznego miasta, wyznaczają obszar budowy podstawowego układu komunikacyjnego miasta.

2. Bezpośrednie podłączenie terenu objętego zmianą planu do ulicy Warsztatowej, poprzez:

- 1) ulicę dojazdową oznaczoną symbolem KD1, dla której ustala się:
  - a) zmienną szerokość ulicy w liniach rozgraniczających od 10 do 16 metrów,
  - b) szerokość jezdni: 6 m,
  - c) szerokość obustronnych chodników przy jezdni: 2 metry,
  - d) zakończenie ulicy KD1 w postaci placu do zawracania,
  - e) zjazdy szerokości 6 m z ulicy KD1 do przyległych terenów,
- 2) ulicę dojazdową oznaczoną symbolem KD2, dla której ustala się:
  - a) zmienną szerokość ulicy w liniach rozgraniczających od 10 do 20 metrów,
  - b) szerokość jezdni: 6 m,
  - c) jednostronny chodnik przy jezdni,
  - d) zjazdy szerokości 6 m z ulicy KD2,
  - e) zakończenie ulicy KD2 – w postaci wydzielonego placu do zawracania,
- 3) ulicę dojazdową wewnętrzną oznaczoną symbolem KD3,
- 4) zjazd szerokości 6 metrów z ulicy Warsztatowej do budynków mieszkalnych na obszarze o symbolu MW,
- 5) zjazd szerokości 6 metrów z ulicy Warsztatowej do budynków usługowych w terenie U2 i UC5 oraz przyległych budynków biurowych terenu PP1; jego przedłużeniem jest droga ewakuacyjna z obecnej drukarni.

3. Obsługa wydzielonych terenów objętych w obszarze zmiany planu, poprzez:

- 1) układ dróg wewnętrznych spełniających wymogi dróg pożarowych,
- 2) wewnętrzne place manewrowe i postojowe.

4. Dla obsługi w zakresie komunikacji kolejowej terenów działalności produkcyjnej (PP) wydziela się teren urządzeń transportu kolejowego (KK) – bocznicę kolejową, bez prawa zabudowy nowymi budynkami.

5. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych obsługi i klientów oraz innych pojazdów należy zapewnić w granicach wydzielonych funkcjonalnie terenów.

§ 14. Ustala się następujące zasady infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę pitną z wodociągu miejskiego, poprzez istniejące sieci rozprowadzone do poszczególnych odbiorców,
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne – z wodociągu miejskiego, poprzez realizowaną sieć, z podłączeniem istniejących hydrantów; istnieje możliwość reaktywowania nieczynnego obecnie systemu p-poż. po byłym ZNTK,
- 3) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazu ziemnego; wydzielono w rysunku zmiany planu teren stacji pomiarowej gazu II stopnia,
- 4) zasilanie w energię elektryczną - z istniejącego systemu elektroenergetycznego, na podstawie warunków technicznych wydanych przez dostawcę energii elektrycznej,
- 5) zasilanie w ciepło - z miejskiej sieci ciepłowniczej z KR – Zachód; dopuszcza się lokalne kotłownie opalane gazem lub olejem opałowym lekkim,
- 6) telekomunikacja – łączność zapewnia istniejąca sieć telekomunikacyjna,
- 7) odprowadzenie wód deszczowych – poprzez istniejącą kanalizację deszczową
- 8) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do istniejącej sieci kanalizacji miejskiej,
- 9) odprowadzenie ścieków technologicznych – poprzez odstojniki i separatory substancji ropopochodnych – do sieci kanalizacji miejskiej,
- 10) z odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, należy postępować zgodnie z ustawą o odpadach.

§ 15. Obowiązują oznaczone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – ściśle określone,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – orientacyjne,
- 3) linie podziału terenu o jednakowym sposobie użytkowania – ściśle określone,
- 4) linie podziału terenu o jednakowym sposobie użytkowania – postulowane,
- 5) obowiązujące linie zabudowy,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 7) obowiązujące linie głównych kalenic,
- 8) obowiązujące nasadzenia zieleni wysokiej oraz niskiej,
- 9) określone wymiary i odległości,
- 10) obszar objęty odrębną uchwałą.

§ 16. Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

§ 18. 1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr XII/50/81 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Pile z dnia 9 listopada 1981 roku zatwierdzającej miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Piły z późniejszymi zmianami.

2. Zachowują moc ustalenia uchwały Nr XXVI/246/2000 Rady Miejskiej w Pile z dnia 30 maja 2000 r. w obszarze określonym w rysunku planu.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
Rac. ... w Pile  
Mieczysław Augustyn