

Załącznik nr 1 do ogłoszenia o przetargu
wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

URZĄD MIASTA PIŁY
Wydział Architektury
64-920 Piła
plac Staszica 10

Piła, dnia 09 lutego 2023 r.

A-II.6727.46.2023

Wydział Gospodarki
Nieruchomości
w miejscu

WYPIS I WYRYS

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Odpowiadając na wniosek z dnia 03 lutego 2023 r. informuję, że działki oznaczone numerem ewidencyjnymi **30/2, 47/5, 47/6, 47/7** (obręb 19) położone w Pile, objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Chopina, Uchwała Nr LXIII/666/22 Rady Miasta Piły z dnia 27 września 2022 r., (ogłoszona w *Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego*, poz. 7333 z dnia 14 października 2022 r.).

Zgodnie z rysunkiem stanowiącym integralną część ww miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego omawiane działki znajdują się w liniach rozgraniczających teren oznaczony symbolami: **U, U/MW, Z2**, dla którego ustalenia szczegółowe brzmią:

„/.../

§1. /.../

2. Granicami obszaru objętego planem są: od wschodu pas drogowy ulicy Chopina (od skrzyżowania z aleją Wojska Polskiego do placu Lotnictwa), od północy plac Lotnictwa, od zachodu tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ulicy Medycznej, od południa – pas drogowy alei Wojska Polskiego; przebieg granic oznaczono 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;;

/.../

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Chopina, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

/.../

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

- 1) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem występują:

- 1) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi;
- 2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Piły;
- 3) strefa pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły, ujęta w gminnej ewidencji zabytków miasta Piły;
- 4) obiekt o walorach kulturowych;
- 5) zamknięte studnie głębinowe nieczynnych ujęć wody.

3. Cały obszar objęty planem znajduje się w obszarze o udokumentowanych wodach podziemnych i w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 125 (zbiornik międzymorenowy Wałcz-Piła).

4. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3.1. 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) dopuszczalne sytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej;
- 6) obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły (strefa ochrony stanowisk archeologicznych);
- 8) obiekt o walorach kulturowych;
- 9) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi;
- 10) zamknięte studnie głębinowe nieczynnych ujęć wody.

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 główne elewacje budynków; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku, wykusze, gzymsy, okapy, rynny, rury spustowe, podokienniki i inne detale wystroju architektonicznego a także docieplenie budynku.

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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) powierzchni całkowitej zabudowy, należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po obrysie zewnętrznym ścian budynku;

2) intensywności zabudowy należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

1) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – U/MW;

2) teren zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;

/.../

5) tereny zieleni, oznaczenie na rysunku – Z;

/.../

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

§5. Na obszarze objętym planem:

1) nie lokalizuje się wolno stojących budowli wyższych niż 20,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem obiektów infrastruktury elektroenergetycznej;

2) nie lokalizuje się urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;

3) należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenów ograniczenia:

a) wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w §16 pkt 2 i 3,

b) wynikające z występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi,

c) wynikające z występowania zamkniętych studni głębinowych nieczynnych ujęć wody.

§6.1. Na obszarze objętym planem wyznaczono teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej U/MW oraz teren zabudowy usługowej U, które mogą

być odpowiednio zaliczone do rodzajów terenów, określonych w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska jako tereny:

- 1) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) domów opieki społecznej;
- 3) szpitali w miastach;
- 4) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) mieszkaniowo-usługowe.

2. Dla rodzajów terenów, wymienionych w ust. 1, w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałas w środowisku.

§7. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) techniczne uzbrojenie terenu;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, poprzez ustalenie powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) wyznaczenie terenów zieleni;
- 4) komunalny, selektywny system gospodarki odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 5) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, które uwzględniają wymagania ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza, wód, powierzchni ziemi, ochrony przed hałasem, polami elektromagnetycznymi i wibracjami;
- 6) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 7) w zakresie realizacji ustaleń planu, postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, w tym o ochronie środowiska oraz przepisami prawa miejscowego.

§8. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską, na podstawie ustaleń planu, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Piły:

- 1) mur z basztą, oznaczony na rysunku cyfrą 1;
- 2) budynki dawnego zespołu Miejskich Zakładów Wodociągowych:
 - a) budynek administracyjno-mieszkalny, oznaczony na rysunku cyfrą 2,

- b) budynek przepompowni, oznaczony na rysunku cyfrą 3,
- c) budynek filtra, transformatorowni, magazynu, oznaczony na rysunku cyfrą 4;
- 3) strefę pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły (strefę ochrony stanowisk archeologicznych), oznaczoną graficznie na rysunku.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 ustala się:

1) przedmiot ochrony:

a) bryłę budynku (gabaryty, w tym wysokość oraz nachylenie połaci dachowych),

b) wygląd zewnętrzny budynku, w tym ukształtowanie elewacji (podziały stolarek okiennych, drzwi), wystrój zewnętrzny elewacji (podział płaszczyzn za pomocą elementów architektonicznych) i pokrycie dachowe;

2) zachowanie obiektów z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami planu;

3) zachowanie spójnej kolorystyki elewacji budynków;

4) możliwość odtworzenia form historycznych elewacji na podstawie materiałów źródłowych.

3. Obowiązuje postępowanie, zgodne z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

1) podczas realizacji robót budowlanych przy obiektach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2;

2) przy zagospodarowaniu i zabudowie terenów na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych, o której mowa w ust. 1 pkt 3.

§9. Dla ochrony krajobrazu kulturowego ustala się zachowanie na terenie U, obiektu o walorach kulturowych – budynku studni wody surowej dawnego zespołu Miejskich Zakładów Wodociągowych, oznaczonego na rysunku.

§10. 1. Dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej – U/MW, ustala się:

1) przeznaczenie na usługi: kultury, nauki, edukacji, administracji, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, turystyki, sportu, rekreacji, rozrywki, hotelarstwa, gastronomii;

2) sytuowanie budynku usługowego użyteczności publicznej (z wyłączeniem budynków handlowych) lub budynku usługowo-mieszkalnego lub budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz obiektów towarzyszących, zgodnie z wyznaczoną funkcją terenu, z zastosowaniem:

a) wysokości budynku i budowli przekrytej dachem do 11,0 m nad poziom terenu, z zastrzeżeniem pkt 3,

b) dowolnej geometrii dachu, zastrzeżeniem pkt 3;

3) dla budynku administracyjno-mieszkalnego dawnego zespołu Miejskich Zakładów Wodociągowych, oznaczonego na rysunku cyfrą 2, objętego ochroną konserwatorską – zastosowanie ustaleń §8 ust. 2 i ust. 3 pkt 1;

4) lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) intensywność zabudowy od 0,4 do 1,0;

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20% powierzchni działki budowlanej.

2. Dla terenu zabudowy usługowej – U, ustala się:

1) przeznaczenie na usługi: kultury, nauki, edukacji, administracji, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, turystyki, sportu, rekreacji, rozrywki, hotelarstwa, gastronomii;

2) sytuowanie budynków użyteczności publicznej (z wyłączeniem budynków handlowych) oraz obiektów towarzyszących, zgodnie z wyznaczoną funkcją terenu, z zastosowaniem:

a) wysokości budynku i budowli przekrytej dachem do 11,0 m nad poziom terenu, z zastrzeżeniem pkt 3,

b) dowolnej geometrii dachu, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dla budynków dawnego zespołu Miejskich Zakładów Wodociągowych, objętych formą ochrony zabytków na podstawie ustaleń planu: budynku przepompowni, oznaczonego na rysunku cyfrą 3, budynku filtra, transformatorowni, magazynu, oznaczonego na rysunku cyfrą 4 – zastosowanie ustaleń §8 ust. 2 i ust. 3 pkt. 1;

4) dla budynku studni wody surowej, o którym mowa w §9:

a) zakaz rozbudowy i nadbudowy,

b) nakaz zachowania:

- bryły budynku (gabarytów, w tym wysokości oraz nachylenia połaci dachowych);

- wyglądu zewnętrznego budynku, w tym ukształtowania elewacji (podziału stolarek okiennych, drzwi), wystroju zewnętrznego elewacji i pokrycia dachowego;

5) lokalizację budowli służących zapewnieniu stabilności skarp, z uwagi na występowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;

6) lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowych, z możliwością wydzielenia działki budowlanej;

7) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;

8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20% powierzchni działki budowlanej;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 2400 m², z zastrzeżeniem pkt 6.

3. Tereny U/MW i U mogą stanowić integralne części nieruchomości

/.../

§13. Dla terenów zieleni – Z, obejmujących tereny Z1, Z2 i Z3, ustala się:

/.../

2) dla terenu Z2:

- a) zagospodarowanie różnymi formami zieleni,

- b) lokalizację budowli służących zapewnieniu stabilności skarp, z uwagi na występowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi,

- c) lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,

- d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 90% powierzchni działki budowlanej,

- e) teren Z2 może stanowić integralną część terenu U;

/.../

§15.1. Ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania dla terenów wyznaczonych w planie:

1) zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej U/MW – 1 miejsce do parkowania na 100 m² łącznej powierzchni użytkowej usług w budynku usługowym i usługowo-mieszkalnym lub 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, na terenie działki budowlanej z możliwością wykorzystania sąsiednich terenów komunikacyjnych;

2) zabudowy usługowej U – 1 miejsce do parkowania na 100 m² łącznej powierzchni użytkowej budynków usługowych lub 1 miejsce do parkowania na 5 osób korzystających z usług i 1 miejsce do parkowania na 5 pracowników obsługi obiektu, na terenie działki budowlanej;

/.../

4) zieleni urządzonej Z1, Z2 i Z3, Z/KDW – nie wyznacza się miejsc do parkowania;

/.../

2. W zakresie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi

§16.1. Na obszarze objętym planem, na terenach: U, Z1, Z3 i KD-G zlokalizowana jest ponadlokalna napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110 kV:

1) przebieg linii i pas technologiczny linii, oznaczono na rysunku;

2) zagospodarowanie terenów położonych w zasięgu pasów technologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zachowanie odległości obiektów budowlanych od linii wynikających z przepisów odrębnych.

§19.1. Na obszarze objętym planem funkcjonują systemy infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji ścieków komunalnych, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczy, elektroenergetyczny, gazowniczy i telekomunikacyjny powiązane z układem zewnętrznym.

2. Dla obszaru objętego planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;

2) odprowadzanie ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych:

a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,

b) na terenie z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, w przypadku braku możliwości odprowadzania wód do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;

4) zaopatrzenie w ciepło:

a) z systemu ciepłowniczego miasta,

b) z indywidualnych źródeł ciepła;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego;

6) zaopatrzenie w gaz – z systemu gazowniczego;

7) obsługę telekomunikacyjną – z wykorzystaniem systemów bezprzewodowych i przewodowych realizowanych jako infrastruktura podziemna.

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

§20. Zadania własne Gminy w zakresie infrastruktury technicznej dotyczą infrastruktury komunikacyjnej, które określa załącznik nr 3 do uchwały.

§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

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY

NR LXIII/66/22

RADY MIASTA PIŁY

Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2022 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Chopina, 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 2022 r. poz. 503, zmiana: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Zadania własne Gminy z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Chopina, dotyczą realizacji inwestycji drogowej – terenu drogi wewnętrznej i parkingów KDWp, o długości około 150 m.

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

/.../”.

Przed powołanym wyżej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, brak było ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego informuję, że na wnioskowany teren zostały wydane następujące decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzja o ustaleniu inwestycji celu publicznego:

- znak: A-II-7331/93/2005 z dnia 26 lipca 2005 r. dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącego budynku biurowego na działce oznaczonej numerem 30/2;
- znak: A-VIII-7331/105/2006 z dnia 21 września 2006 r. dla inwestycji polegającej na budowie wiaty magazynowej na działce oznaczonej numerem 30/2;
- znak: A-V.6733.9.2014 z dnia 27 września 2014 r. dla inwestycji polegającej na budowie rurociągu ciepłego na działkach oznaczonych numerami 47/6 i 48.

Załączniki:

- 1) wyrys z planu – ZAŁĄCZNIK NR 1
- 2) oznaczenia do rysunku planu – ZAŁĄCZNIK NR 2

DYREKTOR
Wydziału Architektury
Mirosława Maćkowiak-Długosz

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca
- 2) a/a

Sprawę prowadzi: podinspektor Marta Paszko Wydział Architektury, tel. 67 2104202; e-mail: mpaszko@um.pila.pl