

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PIŁY**

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Piły w rejonie ul. Mały Borek**

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, Dz. U. z 2011r. Nr 32 poz. 159), Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Mały Borek, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są linie rozgraniczające ulic: Miedzianej, Irydowej i Ujskiej oraz tereny wyłączone z zabudowy w strefie wyłączenia wzdłuż przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjnej gazu, 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 m. Piły w rejonie ul. Mały Borek z ustaleniami 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. Mały Borek inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad 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. Mały Borek, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) tereny podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym planem występują:

- 1) strefa ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 2) obszar ochrony wód podziemnych, występujący na całym obszarze administracyjnym miasta;
- 3) strefy ograniczeń dla przebiegu urządzeń liniowych (gazociąg);
- 4) strefa ochronna wokół Stacji Hydrologiczno-Meteorologicznej w Pile przy ul. Miedzianej.

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 3) teren zieleni, stanowiący integralną część terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – Z;
- 4) tereny komunikacji obejmujące:
 - a) drogę wewnętrzną, oznaczenie na rysunku – KDW,
 - b) drogi pieszo-jezdne, oznaczenie na rysunku – KDWx,
 - c) tereny przejść pieszych, oznaczenie na rysunku – Kx.

2. Zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów o których mowa w ust. 1 pkt 1, ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w związku z tym zaliczono je do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

3. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji wolno stojących budowli, o wysokości 50,0 m nad poziom terenu i wyższych, wymagających zgód wynikających z przepisów Prawa Lotniczego, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

4. Na obszarze objętym planem w odległości 65,0 m od gazociągu wysokiego ciśnienia – wykonywanie robót ziemnych wymaga nadzoru użytkownika sieci.

5. Strefa ochronna wokół Stacji Hydrologiczno-Meteorologicznej ustalona na podstawie przepisów Prawa wodnego.

§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) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 6) strefa wyłączona z zabudowy budynkami wzdłuż przebiegu gazociągu;
- 7) strefa ochronna wokół Stacji Hydrologiczno-Meteorologicznej, ograniczona ulicami: Ujską, Czarnkowską, Rogozińską, Zamenhofa, Spiżową i Miedzianą, ustalona na podstawie przepisów Prawa wodnego;
- 8) istniejące drzewa – do zachowania.

2. Obowiązujące linie zabudowy są to linie kształtowane poprzez główną elewację budynku. W przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą komunikację o obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze, ryzality, schody oraz zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku.

3. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

4. O ile na wyznaczonych terenach nie została określona maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od działki sąsiedniej, obowiązują odległości wynikające z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Oznaczona na rysunku zasada obsługi komunikacyjnej nie stanowi miejsca wjazdu na działkę, jedynie kierunek obsługi wzdłuż granicy działki.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ładu przestrzennego

§5. Na całym obszarze objętym planem znajdującym się w strefie ochronnej wokół Stacji Hydrologiczno-Meteorologicznej, obowiązują postanowienia zawarte w decyzji Starosty Piłskiego, w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wokół Stacji Hydrologiczno-Meteorologicznej w Pile przy ul. Miedzianej.

§6. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowy odbiór ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni o trwałej nawierzchni;
- 2) ustalenia dotyczące zasad zabudowy, w tym wskaźnika powierzchni biologicznie czynnych;
- 3) selektywny system zbierania odpadów oraz postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) ochronę wyznaczonych terenów przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. Na obszarze objętym planem, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego wymagane jest:

- 1) zgodne z przepisami odrębnymi prowadzenie badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przed pozwoleniem na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), o których mowa w §3 ust. 1 pkt 1, częściowo zabudowanych, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania – na każdej działce może być zrealizowany jeden wolno stojący budynek mieszkalny z funkcją gospodarczą lub bez, z zastosowaniem:

- 1) wysokości budynku – do 9,0 m, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 2) geometrii dachu – dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°;
- 3) powierzchni zabudowy, na każdej działce, ograniczonej liniami zabudowy;
- 4) wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 30% powierzchni działki.

2. Zachowanie istniejących drzew, oznaczonych na rysunku, z wyłączeniem terenów projektowanej zabudowy.

3. Obowiązkowe zapewnienie miejsc postojowych na wyznaczonych terenach mieszkaniowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie.

§9.1. Teren zieleni urządzonej (ZP), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 2, jest terenem wyłączonym z zabudowy budynkami.

2. Dla terenu zieleni stanowiącego integralną część zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Z), o którym mowa w §3 ust.1 pkt 3, ustala się wyłączenie z zabudowy budynkami i obiektami małej architektury oraz sadzenia drzew w zwartych zespołach.

3. Zakazy zabudowy, o których mowa w ust. 1 i 2 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§10. Tereny komunikacji, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 4, wyznaczone na obszarze planu obejmują:

- 1) drogę wewnętrzną – ul. Mały Borek, w przebiegu zgodnym z dotychczasowymi ustaleniami planu miejscowego, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 2) drogi pieszo-jezdne, oznaczenie na rysunku – KDWx;
- 3) przejścia piesze, oznaczenie na rysunku – Kx .

§11. Dla obszaru objętego planem obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w powiązaniu z istniejącymi sieciami:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych – poprzez istniejące sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z zanieczyszczonych powierzchni o trwałej nawierzchni – zbiorowe, poprzez miejski system kanalizacji deszczowej,
 - b) z pozostałych terenów – poprzez miejski system kanalizacji deszczowej lub w obrębie działki budowlanej z zastosowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zasilanie w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą – poprzez systemy lokalne, z zastosowaniem urządzeń i paliw charakteryzujących się niską emisyjnością do środowiska, spełniających wymagania programu powietrza dla strefy – powiat pільski, w szczególności gazu;
- 6) zasilanie w gaz ziemny – z systemu gazociągowego;

7) obsługa telekomunikacyjna – przez wykorzystanie istniejących systemów oraz innych urządzeń łączności publicznej.

§12. Gospodarowanie odpadami powstającymi na obszarze objętym planem, w tym niebezpiecznymi oraz przemieszczanie mas ziemnych powstałych w procesie inwestycyjnym, nastąpi poprzez komunalny system odbioru odpadów, zgodnie z Planem gospodarki odpadami dla Gminy Piła oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie.

Rozdział 4

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 XXXVI/458/05 Rady Miasta Piły z dnia 30 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły na obszarze osiedla Staszyce (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 149 poz. 4089).

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

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miasta Piły
z dnia**

**w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Piły w rejonie ul. Mały Borek z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. 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, Dz. U. z 2011r. Nr 32 poz. 159), Rada Miasta Piły:

stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Mały Borek z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała Nr XLIV/546/06 Rady Miasta Piły z dnia 24 stycznia 2006r.).

U Z A S A D N I E N I E

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Mały Borek obejmuje teren zainwestowany, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, który stanowi kontynuację zabudowy na osiedlu Staszyce.

Rozwiązania przestrzenne przyjęte w planie nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w zakresie zmian w strukturze przestrzennej miasta, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej.

**Załącznik nr 3
do uchwały Nr
Rady Miasta Piły
z dnia**

w sprawie Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Mały Borek, 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 2003r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, zmiana: Dz. U. z2004r. 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, Dz. U. z 2011r. Nr 32 poz. 159), Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. W związku z ustalonymi w §11 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Mały Borek zasadami budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**Załącznik nr 4
do uchwały Nr
Rady Miasta Piły
z dnia**

**w sprawie Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ul. Mały Borek**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, zmiana: Dz. U. z2004r. 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, Dz. U. z 2011r. Nr 32 poz. 159), Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Mały Borek nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**Uzasadnienie
do Uchwały Nr
Rady Miasta Piły
z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ul. Mały Borek**

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr LI/610/10 z 31 sierpnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Mały Borek.

Na obszarze objętym przystąpieniem obowiązują ustalenia uchwały Nr XXXV/458/05 Rady Miasta Piły z dnia 30 sierpnia 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły na obszarze osiedla Staszyce III. Zmiana planu w tym rejonie miasta nastąpiła na wniosek właścicieli działek i polega na zmianie wysokości planowanej zabudowy. Zachowana została zasada jednorodnych gabarytów zabudowy kształtującej wewnętrzny plac zespołu urbanistycznego – ul. Mały Borek.

W trybie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko wpłynął jeden wniosek dotyczący zmiany na obszarze działki nr ewid. 754 położonej przy ul. Ujskiej nieprzekraczalnej linii zabudowy. Prezydent Miasta Piły uwzględnił wniosek w zakresie przesunięcia linii zabudowy na odległość 4 m od granicy działki sąsiedniej. Zgodnie z art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 ze zm.), po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pile odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, dotyczącej projektu przedmiotowego planu miejscowego.

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie: Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej. W związku z nieprzedstawieniem opinii przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i uzgodnień przez Zarząd Powiatu Pilskiego, Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Pile oraz Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Poznaniu – w wymaganym terminie, na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

Prezydent Miasta Piły uznał, że ww. organy zaopiniowały i uzgodniły przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W trybie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu – nie wpłynęły uwagi.

Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w zakresie zmian w strukturze przestrzennej miasta, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej.

z up. PREZYDENTA MIASTA

/-/ Beata Dudzińska

Zastępca Prezydenta