

UCHWAŁA Nr XX/337/16

RADY MIASTA PIŁY

z dnia 31 maja 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Wawelskiej i Na Leszkowie

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 ulic Wawelskiej i Na Leszkowie, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają: teren PKP (linia kolejowa do Bydgoszczy), pas drogowy ul. Wawelskiej, oraz tereny leśne od strony zachodniej, północnej i wschodniej, oznaczone graficznie na rysunku planu w skali 1 : 1000.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 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 ulic Wawelskiej i Na Leszkowie, 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 ulic Wawelskiej i Na Leszkowie, 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 ulic Wawelskiej i Na Leszkowie, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem występują tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar chronionego krajobrazu Pojezierze Wałęckie i Dolina Gwdy, wg rysunku;
- 2) dwa ujęcia wody (studnie).

3. Na obszarze objętym planem występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nieobjęte ochroną konserwatorską, zgodnie z §8 ustaleń planu:

- 1) dawny ogród dworski;
- 2) zlikwidowany cmentarz ewangelicko-augsburski.

§3.1. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) ochrony konserwatorskiej dawnego ogrodu dworskiego i zlikwidowanego cmentarza ewangelicko-augsburskiego, w związku z brakiem zachowanych elementów kompozycyjnych i układów przestrzennych, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Nakazuje się zachowanie istniejącego starodrzewu – wg rysunku.

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

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – P/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 3) teren zieleni, objęty formą ochroną przyrody, oznaczenie na rysunku – ZN;
- 4) teren lasów, oznaczenie na rysunku – ZL;
- 5) teren elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E;
- 6) teren publicznej drogi zbiorczej, oznaczenie na rysunku – KD-Z;
- 7) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, zgodnie z przepisami o środowisku jest terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, dla którego ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

§5.1. 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) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) istniejący starodrzew – do zachowania;
- 5) pas zwartej zieleni izolacyjnej – obowiązek kształtowania;
- 6) obiekty nieobjęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu:
 - a) dawny ogród dworski, oznaczenie – „1”,
 - b) zlikwidowany cmentarz ewangelicko-augsburski, oznaczenie – „2”.

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

3. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, za wyjątkiem wykonania docieplenia istniejących budynków.

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

§6.1. 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.

2. Sytuowanie obiektów budowlanych w sąsiedztwie terenów kolejowych, wymaga spełnienia warunków wynikających z przepisów o transporcie kolejowym.

3. Sytuowanie budynków w sąsiedztwie terenów leśnych, wymaga spełnienia warunków bezpieczeństwa pożarowego, wynikających z Prawa budowlanego.

4. Na całym obszarze planu zachowuje się budynki usytuowane częściowo przed wyznaczoną linią zabudowy.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ład przestrzennego

§7. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i docelowy zbiorowy odbiór ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 2) zbiorcze lub indywidualne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, poprzez ustalenie powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) zachowanie istniejącego lasu i jego ochronę, zgodnie z przepisami ustawy o lasach;
- 5) zachowanie zieleni na terenie ZN i starodrzewu na terenach P/U;
- 6) obowiązek kształtowania zwartej zieleni szpalerowej na terenach P/U2 i MW;
- 7) ochronę przyrody, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 8) ochronę wód, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne;
- 9) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 10) ochronę przed hałasem i polami elektromagnetycznymi, zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 11) komunalny, selektywny system gospodarki odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§8. Nie ustala się ochrony konserwatorskiej obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku:

- 1) dawnego ogrodu dworskiego;
- 2) zlikwidowanego cmentarza ewangelicko-augsburskiego.

§9. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – P/U1 i P/U2, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych, z zastosowaniem:
 - a) wysokości budynków do 15,0 m od poziomu terenu; ilość i wysokość kondygnacji wynikającą z wymagań technicznych związanych z funkcją obiektu; w przypadkach technologicznie uzasadnionych dopuszcza się lokalizowanie związanych z wyznaczoną funkcją terenu: budowli, instalacji oraz urządzeń nie wyższych niż 50,0 m od poziomu terenu,
 - b) dowolnej geometrii dachów,
 - c) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 10% do 50%;
- 2) na terenie P/U1 nieprzekraczalne linie zabudowy dla sytuowania nowych budyn-

- ków oraz np. rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących;
- 3) na terenie P/U2 możliwość sytuowania obiektów wodociągowych, w szczególności ujęć wody – studni, dla których obowiązują przepisy z zakresu Prawa wodnego;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
 - 5) obowiązek zapewnienia na terenie działki budowlanej niezbędnej ilości miejsc parkingowych:
 - a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów co najmniej 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych,
 - b) dla obiektów usługowych co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 6) dostęp komunikacyjny z drogi zbiorczej KD-Z (ul. Wawelska) poprzez wyznaczony teren drogi wewnętrznej KDW, lub bezpośrednio poprzez zjazd z drogi zbiorczej KD-Z, zgodnie z oznaczeniami na rysunku;
 - 7) zakaz lokalizacji usług dla których w przepisach o środowisku ustalono dopuszczalne poziomy hałasu;
 - 8) zachowanie istniejącego starodrzewu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
 - 9) na terenie P/U2 obowiązek kształtowania pasa zwartej zieleni izolacyjnej, np. szpalerowej zieleni wysokiej od strony terenu MW, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

§10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla sytuowania nowych budynków oraz np. rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących;
- 2) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dla budynku mieszkalnego:
 - a) maksymalną wysokość – 9,0 m, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dach stromy, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 35°;
- 4) dla budynków gospodarczo-garażowych:
 - a) wysokość – do 7,0 m, I kondygnacja nadziemna,
 - b) dowolną geometrię dachu;
- 5) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 10% do 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) obowiązek kształtowania pasa zwartej zieleni izolacyjnej, np. szpalerowej zieleni

- wysokiej od strony terenu P/U2, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 8) zapewnienie na terenie działki budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie (w tym w garażu);
 - 9) dostęp komunikacyjny z drogi zbiorczej KD-Z (ul. Wawelska) poprzez wyznaczoną drogę wewnętrzną KDW.

§11. Dla terenu zieleni, objętego formą ochrony przyrody – ZN, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni i ukształtowania terenu;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) zachowanie całego terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

§12. Wyznaczony teren lasów ZL, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 4 jest terenem wyłączonym z zabudowy, dla którego obowiązują przepisy ustawy o lasach.

§13. Dla terenu elektroenergetyki E, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 5, ustala się:

- 1) lokalizowanie obiektów budowlanych zgodnych z wyznaczoną funkcją;
- 2) wysokość budynku do 5,0 m od poziomu terenu;
- 3) dowolną geometrię dachu;
- 4) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 1% do 80%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 6) dostęp komunikacyjny z drogi zbiorczej KD-Z (ul. Wawelska) poprzez wyznaczoną drogę wewnętrzną KDW;
- 7) nie wyznacza się miejsc do parkowania na terenie działki.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§14.1. Układ komunikacyjny na terenie objętym planem obejmuje powiatową drogę zbiorczą KD-Z (ul. Wawelska) i drogę wewnętrzną KDW.

2. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, zapewnia ul. Wawelska, stanowiąca element podstawowego układu komunikacyjnego miasta.

3. Obsługę wewnętrzną obszaru objętego planem zapewnia wyznaczony teren drogi wewnętrznej KDW, dla którego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;

- 2) sytuowanie budowli infrastruktury technicznej i miejsc postojowych;
- 3) możliwość lokalizacji przepompowni ścieków komunalnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zachowanie istniejących urządzeń wodnych (zbiornika retencyjnego wód opadowych i rowu) z dopuszczeniem ich przebudowy a także skanalizowania, pod warunkiem zachowania ciągłości przepływu;
- 5) zachowanie istniejącego starodrzewu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

4. Realizacja miejsc parkingowych, dla wyznaczonych w planie terenów U/P1, U/P2 i MW, zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami określonymi w §9 i §10. W zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla powiązania szlaków rowerowych przebiegających przez kompleksy leśne i drogi przyległe do terenu objętego planem, oznaczono na rysunku projektowaną miejską drogę rowerową w ul. Wawelskiej.

§15.1. W zakresie infrastruktury technicznej obsługę terenów objętych planem zapewniają istniejące i planowane zbiorcze systemy, usytuowane poza obszarem opracowania – w pasie drogowym ul. Wawelskiej.

2. Ustala się zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenia w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej; dopuszcza się zastosowanie indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych docelowo do miejskiej sieci kanalizacji ścieków komunalnych, wymagającej rozbudowy; do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacji ściekowej – do szczelnych zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązanie tymczasowe;
- 3) odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych poprzez:
 - a) lokalną sieć kanalizacji deszczowej, dopuszczając wprowadzenie wód do ziemi po uprzednim ich oczyszczeniu,
 - b) indywidualne rozwiązania, dopuszczając retencję i infiltrację do gruntu;
- 4) zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z nakazem stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz źródeł alternatywnych, przy zastosowaniu urządzeń o wysokim stopniu sprawności;
- 5) zaopatrzenia w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego;
- 6) zaopatrzenia w gaz – z systemu gazowniczego;
- 7) telekomunikacji – z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

3. Na obszarze objętym planem, ustala się możliwość realizacji budowli infrastruktury technicznej nie wymienionych w uchwale.

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

§16. Zadania własne Gminy w zakresie infrastruktury technicznej określa załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§17. 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.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

§19. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Piły
Rafał Zdzierela

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR XX/337/16
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 31 MAJA 2016 R.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Wawelskiej i Na Leszkowie, 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 2015r. 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 ulic Wawelskiej i Na Leszkowie, 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.).

UZASADNIENIE

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Wawelskiej i Na Leszkowie, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły objęty jest strefą terenów zurbanizowanych.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Piły

Rafał Zdzierela

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Wawelskiej i Nas Leszkowie 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 2015r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Zadanie własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej dla obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Wawelskiej i Na Leszkowie, dotyczą realizacji inwestycji o podanych szacunkowych parametrach:

- 1) na obszarze planu:
 - a) wodociąg długości ok. 270,0 m,
 - b) kanalizacja ścieków komunalnych – rurociąg tłoczny długości ok. 275,0 m,
 - c) przepompownia ścieków – 1 kpl.;
- 2) poza obszarem planu, zapewniając powiązanie sieci planowanej z istniejącym systemem:
 - a) wodociąg długości ok. 1135,0 m,
 - b) kanalizacja ścieków komunalnych – rurociąg tłoczny długości ok. 805,0 m.

§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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Piły
Rafał Zdzierela

ZALĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR XX/337/16
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 31 MAJA 2016 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Wawelskiej i Na Leszkowie.

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 2015r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Wawelskiej i Na Leszkowie, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Piły
Rafał Zdzierela

Uzasadnienie
do UCHWAŁY Nr .XX/337/16..
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 31 maja 2016 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulic Wawelskiej i Na Leszkowie

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr IX/127/15 z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Wawelskiej i Na Leszkowie.

Sporządzenie planu nie wynika z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Piły oraz uchwały Nr VII/91/15 Rady Miasta Piły dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, ponieważ obszar objęty przystąpieniem położony jest na terenie, dla którego nie obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Prezydent Miasta Piły uznał za uzasadniony wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla położonego przy ul. Wawelskiej terenu, należącego do Państwowego Gospodarstwa Leśnego, Lasów Państwowych, Nadleśnictwa Kaczory, złożony przez właściciela terenu.

Obszar sporządzenia planu wyznaczono w oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu biorąc pod uwagę działki wskazane we wniosku. Obszar opracowania rozszerzono również o powiązane funkcjonalnie tereny sąsiednie. Projekt planu, o powierzchni ok. 12,5 ha, obejmuje głównie tereny istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej związanej z przetwórstwem drzewnym, poza tym graniczącą z nimi zabudowę mieszkaniową a także przyległe tereny zieleni.

Celem opracowanego planu jest przygotowanie terenów inwestycyjnych o przeznaczeniu usługowo-produkcyjnym z warunkami obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej a także określenie przeznaczenia oraz ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania dla całego terenu.

Dla zachowania ładów przestrzennych, walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie określono linie i parametry zabudowy, w szczególności wysokość budynków oraz intensywność zabudowy. Warunki zabudowy i zagospodarowania ustalono z uwzględnieniem charakteru istniejącej i planowanej zabudowy.

Teren, z wyłączeniem ulicy Wawelskiej, znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy”, oraz przylega do obszarów Natura 2000 „Puszcza nad Gwdą” (PLB 300012), dlatego ustalenia planu musiały uwzględnić nienaruszalność wartości przyrodniczych ustanowionych form ochrony przyrody. W celu minimalizacji ewentualnych negatywnych oddziaływań, w projekcie planu zawarto ustalenia służące ochronie środowiska: techniczne uzbrojenie terenu, wskaźniki intensywności zabudowy oraz odsetek minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Zachowane zostały istniejące tereny leśne oraz elementy lokalnego systemu

hydrograficznego, a oznaczone w ewidencji grunty rolne przeznaczono na teren zieleni, bez prawa zabudowy budynkami.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby przedmiotowego planu, wskazano, że mimo położenia obszaru planu w granicach obszaru chronionego krajobrazu i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 nie przewiduje się znaczących negatywnych oddziaływań na cele i przedmioty ochrony obszarów chronionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Na obszarze objętym planem występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków: dawny ogród dworski i zlikwidowany cmentarz ewangelicko-augsburski, jednakże z uwagi na brak zachowanych elementów kompozycyjnych i układów przestrzennych, projekt planu nie ustala dla nich ochrony konserwatorskiej, z wyjątkiem nakazu pozostawienia zachowanego starodrzewu.

W planie uwzględniono wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez zastosowanie zapisów określających standardy akustyczne dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oraz regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło. Ponadto ustalono obowiązek nasadzenia zwartej zieleni szpalerowej izolującej teren zabudowy mieszkaniowej od terenów produkcyjno-usługowych a także zachowanie istniejącego systemu rowów i zbiornika retencyjnego, w celu ochrony terenu przed skutkami ewentualnych nawałnych opadów atmosferycznych i intensywnych roztopów wiosennych. Dla potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono wymóg wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez przyjęcie wniosków i uzyskanie uzgodnień projektu planu przez właściwe organy wojskowe.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania, Prezydent Miasta Piły rozpatrzył składane wnioski, mając na uwadze interes publiczny i prywatny. W projekcie planu uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Wyznaczone przeznaczenie pod funkcje produkcyjno-usługowe jest zgodne z dotychczasowym sposobem użytkowania terenu, i predyspozycją, wynikającą z lokalizacji w sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy o funkcji produkcyjnej, magazynowej i usługowej.

W projekcie zaplanowane zostały niezbędne inwestycje celu publicznego - ustalono warunki realizacji infrastruktury technicznej i drogowej (drogi i ciągi pieszo-rowerowe) obsługującej zabudowę istniejącą i planowaną. Mając na uwadze potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, w projekcie planu uwzględniono przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określono zasady ich modernizacji, a także rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej. Obszar planu, dzięki dostępowi do miejskiej sieci wodociągowej, zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy Wawelskiej, spełnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla potrzeb ludności a znajdujące się w granicach planu dwa ujęcia wody mogą

stanowić alternatywne źródło poboru wody, w przypadku lokalizacji inwestycji, stosujących technologie produkcyjne, charakteryzujące się dużym zużyciem wody.

Projekt planu, uwzględniając prawo własności, zachowuje istniejącą zabudowę i dopuszcza nowe inwestycje, umożliwiając wykorzystanie nieruchomości zgodnie z ich zagospodarowaniem. Przedstawiona w projekcie planu propozycja podziału terenu należącego do Państwowego Gospodarstwa Leśnego, uwzględniająca istniejące zainwestowanie a także ustalona zasada obsługi komunikacyjnej pozwoli, zgodnie z zamierzeniem właściciela, na zbycie nieruchomości zarówno dotychczasowym dzierżawcom jak i nowym inwestorom.

Przy opracowaniu projektu planu rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych w aspekcie istniejących uwarunkowań przestrzennych, przyrodniczych, kulturowych oraz komunikacyjnych. W rezultacie, realizacja ustaleń planu umożliwi zagospodarowanie terenu w sposób planowy, zgodny z zasadami ładu przestrzennego i wymogami ochrony środowiska.

Przedmiot i zakres sporządzanego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z kierunkami określonymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała Nr VI/75/15 z dnia 31 marca 2015 r.). Zgodnie ze studium teren projektu planu znajduje się w granicach obszaru dopuszczalnej zabudowy, wyznaczonym w strefie ochrony terenów przyrodniczych „Puszcza nad Gwdą”, (oznaczenie OP-6.2B). Wyznaczony w studium kierunek w przeznaczeniu terenów dla tego obszaru, to zachowanie oraz możliwość przekształceń istniejącej zabudowy.

Teren objęty projektem planu położony jest wzdłuż ulicy Wawelskiej, około 4-5 km od centrum miasta w południowo-wschodniej części miasta. Środkowa część terenu jest zabudowana obiektami magazynowo-składowymi Nadleśnictwa Kaczory, wydzierżawianymi firmom zajmującym się przetwórstwem drzewnym oraz jednym budynkiem mieszkalnym, zamieszkałym przez cztery rodziny, obrzeża terenu są wolne od zabudowy, pokryte lasem i roślinnością murawową.

Celem planu jest wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania, określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie zasad, które umożliwią zagospodarowanie wyznaczonych terenów w sposób harmonijny, uwzględniający ochronę środowiska. Projektowana zabudowa stanowi zwarty układ urbanistyczny z dostępem do drogi publicznej – ul. Wawelskiej, w klasie drogi zbiorczej. Układ komunikacyjny realizowany będzie w oparciu o ul. Wawelską i wyznaczoną nową drogę wewnętrzną, obsługującą tereny zabudowy położone wewnątrz obszaru. Ponadto obszar opracowania znajduje się w odległości ok. 1,3 km od obwodnicy śródmiejskiej, co umożliwia powiązania drogowe z miejskim układem ważnych ulic. Zaprojektowany układ komunikacyjny zapewnia możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego i rowerowego.

W projekcie planu nie wyznaczono lokalizacji nowej zabudowy na terenach, które nie posiadałyby możliwości zaopatrzenia w wodę z istniejących instalacji miejskich służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę. Projektowane zagospodarowanie stanowi

uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej zabudowy a wyznaczone tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, stanowią kontynuację dominującej funkcji istniejącej i planowanej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy Wawelskiej.

Projekt miejscowego 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 miasta.

Podjęcie uchwały rodzi skutki finansowe dla budżetu miasta. Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozowane skutki finansowe związane z uchwaleniem planu miejscowego, zawiera sporządzona na potrzeby projektu planu Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Wawelskiej i Na Leszkowie. Z prognozy wynika, że obciążeniem dla gminy będzie planowana rozbudowa kanalizacji ścieków komunalnych, zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Wawelskiej. Zakres rozbudowy określony został w rozstrzygnięciu o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały. Zyski do budżetu gminy przewidywane są z przyrostu wpływów z podatku od nieruchomości wynikających z nowej zabudowy oraz ewentualnej opłaty planistycznej i adiacenckiej. Prognoza skutków finansowych jest ogólnym szacunkiem kosztów, opartym o ceny aktualne w momencie jej sporządzenia, rzeczywiste koszty inwestycji zostaną określone w trakcie realizacji ustaleń planu, zgodnie z zasadami określonymi w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Piły.

W pracach nad projektem planu został zapewniony udział społeczeństwa. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń informujących o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały opublikowane w miejscowej prasie, wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz zamieszczone na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej miasta Piły. W treści ogłoszeń i obwieszczeń znalazły się informacje o możliwości składania wniosków do planu oraz wyznaczono termin na ich składanie. W trybie sporządzania planu Prezydent Miasta Piły wyznaczył termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej, z zachowaniem terminów wynikających z obowiązujących przepisów. Poinformowano również o możliwości składania uwag do wyłożonego projektu w określonym terminie. Ww. informacje zostały podane do publicznej wiadomości w formie ogłoszeń i obwieszczeń, poprzez publikacje w miejscowej prasie, wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz zamieszczenie na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej miasta Piły. Projekt planu sporządzono przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych, m. in. poprzez upublicznienie procesu sporządzania projektu planu oraz umożliwienie pełnego dostępu do dokumentacji planistycznej, w ramach obowiązujących przepisów.

W trybie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzen-

nym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko nie złożono indywidualnych wniosków do planu. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia.

W trybie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu. Wobec braku uwag, Prezydent Miasta przedłożył plan Radzie, celem zakończenia procedury formalnej, polegającej na uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

z up. PREZYDENTA MIASTA



Beata Dudańska
Zastępca Prezydenta