

UCHWAŁA Nr XXIV/384/16
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 27 września 2016 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulic Waleckiej i Suchej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, zmiana: Dz. U. z 2016r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Waleckiej i Suchej, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają: granica pasa drogowego ul. Waleckiej, granica pasa drogowego Al. Niepodległości, działka nr ewid. 206/3, pas drogowy ul. Suchej, pas drogowy ul. Brukowej oraz rów melioracyjny, zgodnie z oznaczeniem graficznym 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 ulic Waleckiej i Suchej, 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 Waleckiej i Suchej, 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 Waleckiej i Suchej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej;

- 2) obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Na obszarze objętym planem, zgodnie z gminną ewidencją zabytków, znajdują się budynki objęte ochroną konserwatorską.

4. Cały obszar objęty planem, zgodnie z gminną ewidencją zabytków, położony jest w granicach zespołu stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczenie na rysunku – MNu;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 5) tereny zieleni, mogące stanowić integralne części nieruchomości mieszkaniowych, oznaczenie na rysunku – Z/MN;
- 6) teren zieleni, mogący stanowić integralną część nieruchomości usługowych i mieszkaniowo-usługowych, oznaczenie na rysunku – Z/U;
- 7) tereny zieleni, oznaczenie na rysunku – Z;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczenie na rysunku – WS;
- 9) teren kanalizacji, oznaczenie na rysunku – K;
- 10) teren gminnej publicznej drogi głównej, oznaczenie na rysunku – KD-G;
- 11) teren powiatowej publicznej drogi lokalnej, oznaczenie na rysunku – KD-L;
- 12) tereny gminnych publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;

- 13) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 14) teren drogi pieszej, oznaczenie na rysunku – KDWx.

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

§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) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 6) kierunek przeważającej kalenicy dachu;
- 7) zasada kształtowania zabudowy;
- 8) oznaczenie działek, na których dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego;
- 9) oznaczenie działki, na której w treści uchwały określono inne warunki zabudowy.

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

3. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 3, dotyczy wszystkich budynków istniejących oraz projektowanych i ich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku.

4. Przez obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 4, należy rozumieć linię ukształtowaną przez elewację budynku; przed obowiązującą linią zabudowy mogą się znajdować okapy, wykusze i ryzality, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku, itp. elementy.

5. Zasada kształtowania zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 6, oznacza nakaz sytuowania elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego równolegle do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz w odległości nie większej niż 2,0 m od tej linii (w kierunku środka działki).

§5. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się wolno stojących budowli równych i wyższych niż 50 m nad poziomem terenu, wymagających przed uzyskaniem pozwolenia na budowę każdorazowo zgłoszenia do właściwego organu lotniczego, wynikającego z przepisów Prawa lotniczego.

§6. Przy zagospodarowywaniu i zabudowie terenów położonych w sąsiedztwie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, należy spełnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

§7. Na niżej wymienionych terenach, zgodnie z przepisami o środowisku ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 1, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – MNu, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 2, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 3, jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§8.1. Dla ochrony środowiska, na całym obszarze objętym planem, ustala się:

- 1) techniczne uzbrojenie terenów;
- 2) zachowanie oraz kształtowanie terenów zieleni, poprzez ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźników intensywności zabudowy;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) postępowanie zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego.

2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, istnieje obowiązek prowadzenia, przy realizacji inwestycji, badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z właściwym organem ochrony zabytków, na które należy uzyskać pozwolenie przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach objętych planem:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy według warunków planu oraz z dopuszczeniem zachowania formy istniejących dachów przy przebudowie i rozbudowie;
- 2) ustala się nakaz usytuowania kalenicy dachu budynków, zgodnie z kierunkiem przeważającej kalenicy dachu, o ile zostało to określone na rysunku.

§9.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), o których mowa w §3 ust. 1 pkt 1, obejmują tereny MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 i MN7,

dla których ustala się:

- 1) możliwość sytuowania na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz nie więcej niż dwóch budynków garażowo-gospodarczych, z wyłączeniem działek znajdujących się na terenie MN2, oznaczonych symbolem „m2”, na których dopuszcza się dodatkowo budowę drugiego budynku mieszkalnego;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych na działce budowlanej wg obowiązującej linii zabudowy oraz zgodnie z zasadą kształtowania zabudowy, o ile te elementy zostały określone na rysunku;
- 3) wysokość i formę dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) na terenach MN1, MN2, MN3, MN4, MN6 i MN7 – do 9,0 m od poziomu terenu, I kondygnację nadziemną lub II kondygnację nadziemną (w tym poddasze użytkowe), dach stromy (minimum dwuspadowy), o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30°;
 - b) na terenie MN5 – do 7,0 m od poziomu terenu, I kondygnację nadziemną z dachem stromym (minimum dwuspadowym), o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 25°;
- 4) wysokość i formę dachów budynków garażowo-gospodarczych – do 6,0 m od poziomu terenu z dachem stromym (minimum dwuspadowym), o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°;
- 5) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 4% do 30%; dla działek o powierzchni powyżej 1400 m² – nie większą niż 20%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) na terenach: MN1, MN2, MN4 i MN5 – 800,0 m²,
 - b) na terenach MN3 i MN7 – 1400,0 m²,
 - c) na terenie MN6 – 500,0 m²;
- 8) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych – minimum jedno miejsce parkingowe na jedno mieszkanie.

§10.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), o których mowa w §3 ust. 1 pkt 2, obejmują tereny MNU1 i MNU2, dla których ustala się:

- 1) możliwość sytuowania na każdej działce budowlanej: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalnego jednorodzinnego z funkcją usługową (do 50% powierzchni użytkowej budynku), jednego budynku garażowo-gospodarczego oraz jednego budynku usługowego;
- 2) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych jednorodzinnych z funkcją usługową

gową i usługowych – do 9,5 m od poziomu terenu; na działce oznaczonej symbolem „mu” (teren MNu2) – do 8,0 m od poziomu terenu, I kondygnację nadziemną lub II kondygnację nadziemne (w tym poddasze użytkowe),

b) garażowo-gospodarczych – do 6,0 m od poziomu terenu;

3) formę dachów:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych jednorodzinnych z funkcją usługową i usługowych – strome (minimum dwuspadowe), o kącie nachylenia połaci dachowych:

– $30^\circ \div 45^\circ$ dla terenu MNu1 oraz dla działki oznaczonej symbolem „mu” (teren MNu2),

– $15^\circ \div 35^\circ$ dla terenu MNu2, z wyłączeniem działki, o której mowa w tirecie pierwsze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych – strome (minimum dwuspadowe), o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 20° ;

4) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 5% do 30%; dla działek o powierzchni powyżej 1300 m^2 – nie większą niż 20%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – $1300,0 \text{ m}^2$;

7) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych – minimum 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie oraz minimum 1 miejsce parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej lokali usługowych.

§11.1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 3, ustala się:

1) sytuowanie budynków mieszkalnych wyłącznie w pierzei ul. Wałęckiej;

2) dla budynku objętego ochroną konserwatorską:

a) zachowanie historycznej bryły budynku w tym formy dachu,

b) utrzymanie historycznego kształtu otworów okiennych i krzyżowych podziałów w stolarkach okiennych z zachowaniem ich jednorodności,

c) zachowanie istniejącej elewacji budynku z detalem architektonicznym;

3) dla istniejącego budynku, znajdującego się w pierzei ul. Wałęckiej o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej – możliwość nadbudowy do wysokości 10,0 m od poziomu terenu z zastosowaniem dachu stromego o kącie nachylenia połaci dachowych $15^\circ \div 25^\circ$ oraz zgodnie z kierunkiem przeważającej kalenicy dachu, wg rysunku;

4) wysokość i formę dachów budynków garażowo-gospodarczych – do 6,0 m od poziomu terenu z dachem stromym, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20° ;

- 5) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów 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 zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych – minimum jedno miejsce parkingowe na jedno mieszkanie.

§12.1. Dla terenu zabudowy usługowej (U), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 4, ustala się:

- 1) dla budynku objętego ochroną konserwatorską:
 - a) zachowanie historycznej bryły budynku w tym formy dachu,
 - b) utrzymanie historycznego kształtu otworów okiennych i krzyżowych podziałów w stolarkach okiennych z zachowaniem ich jednorodności,
 - c) zachowanie istniejącej elewacji budynku z detalem architektonicznym;
- 2) wysokość budynków – do 9,0 m od poziomu terenu, maksymalnie II kondygnacje nadziemne;
- 3) formę dachów – dowolną;
- 4) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 10% do 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 6) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych – minimum 4 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

§13.1. Dla terenów zieleni, mogących stanowić integralne części nieruchomości mieszkaniowych (Z/MN), o których mowa w §3 ust. 1 pkt 5, oraz terenu zieleni mogącego stanowić integralną część nieruchomości usługowych i mieszkaniowo-usługowych (Z/U), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 6, ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) możliwość realizacji budowli infrastruktury technicznej;
- 5) możliwość realizacji niezbędnych dojazdów;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%.

2. Dla terenów zieleni (Z), o których mowa w §3 ust. 1 pkt 7, ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) możliwość realizacji budowli infrastruktury technicznej;
- 4) możliwość realizacji niezbędnych dojazdów;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%.

§14. Teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 8, stanowi część rzeki Młynówki, dla którego obowiązują przepisy Prawa wodnego.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§15.1. Powiązania zewnętrzne obszaru objętego planem umożliwiają drogi publiczne:

- 1) ul. Wałęcka w klasie technicznej drogi lokalnej;
- 2) Al. Niepodległości w klasie technicznej drogi głównej.

2. Obsługę wewnętrzną zapewniają publiczne drogi gminne (ul. Brukowa oraz ul. Sucha) w klasie technicznej dróg dojazdowych, a także droga wewnętrzna KDW (ul. Nad Strumykiem) i droga pieszo-jezdna KDWx połączona z Al. Niepodległości.

3. Dla potrzeb przebudowy skrzyżowania Al. Niepodległości z ul. Wałęcką, zarezerwowano w granicach planu pasy drogowe, oznaczone na rysunku KD-G (gminna droga publiczna) i KD-L (powiatowa droga publiczna).

4. W zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na obszarze planu, należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16.1. W zakresie infrastruktury technicznej, obsługę terenów objętych planem zapewniają istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej powiązane z systemami zewnętrznymi, znajdującymi się poza obszarem opracowania, w pasach drogowych Al. Niepodległości i ul. Wałęckiej.

2. Dla terenu kanalizacji (K), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 9, ustala się:

- 1) możliwość realizacji budowli, zgodnie z wyznaczoną funkcją terenu;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni

działki budowlanej – 0%.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji ścieków komunalnych wymagającej rozbudowy; zachowuje się istniejące przydomowe oczyszczalnie ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych poprzez:
 - a) miejską sieć kanalizacji deszczowej wymagającej rozbudowy,
 - b) indywidualne rozwiązania – w przypadku braku możliwości przyłączenia do zbiorczych sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) zaopatrzenie 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 zdalaczynnych, w przypadku rozbudowy miejskiego systemu ciepłowniczego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z systemu gazowniczego;
- 7) telekomunikacji – z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

4. Na obszarze objętym planem ustala się możliwość realizacji budowy infrastruktury technicznej niewymienionych w uchwale.

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

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 wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Piły
Rafał Zdzierżoła

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR XXIV/384/16
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2016 R.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Waleckiej i Suchej, 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 2016r. poz. 778, zmiana: Dz. U. z 2016r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250) Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Waleckiej i Suchej, 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 Waleckiej i Suchej, znajduje się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły na obszarze strefy 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 Zzzierola

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Waleckiej i Suchej, 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 2016r. poz. 778, zmiana: Dz. U. z 2016r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, dla obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Waleckiej i Suchej, dotyczą realizacji następujących inwestycji o podanych parametrach szacunkowych:

1) komunikacja drogowa:

- a) publiczna droga dojazdowa KD-D (ul. Brukowa) o długości ok. 260,0 m,
- b) publiczna droga dojazdowa KD-D (ul. Sucha) o długości ok. 180,0 m,
- c) droga wewnętrzna KDW o długości ok. 60,0 m;

2) sieci infrastruktury technicznej:

- a) wodociąg o długości ok. 235,0 m (w tym poza granicą planu o długości ok. 175,0m),
- b) kanalizacja ścieków komunalnych:
 - grawitacyjna o długości ok. 55,0 m,
 - rurociąg tłoczny o długości ok. 240,0 m (w tym poza granicą planu o długości ok. 185,0 m) wraz z przepompownią ścieków – 1 kpl.,
- c) kanalizacja deszczowa o długości ok. 550,0 m (w tym poza granicą planu kanał o długości ok. 35,0 m) wraz z urządzeniami podczyszczającymi.

§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 Ziżiela

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR XXIV/384/16
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2016 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Waleckiej i Suchej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, zmiana: Dz. U. z 2016r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Piły
Rafał Dziurka

Uzasadnienie
do UCHWAŁY Nr XXIV/384/16
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 27 września 2016 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulic Wałeckiej i Suchej

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr VI/72/15 z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Wałeckiej i Suchej. Sporządzenie miejscowego planu jest zgodne z wynikiem analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uchwałą Nr XXIII/362/16 Rady Miasta Piły z dnia 30 sierpnia 2016 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Na obszarze objętym przystąpieniem obowiązują ustalenia uchwały Nr XVI/173/07 Rady Miasta Piły z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Suchej (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 212 poz. 5083 z dnia 31.12.2007 r.).

Obszar sporządzenia planu wyznaczono w oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, przy uwzględnieniu nieruchomości objętych wnioskami o zmianę planu. Na obszarze planu dostosowano ustalenia do aktualnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla zachowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie określono warunki zabudowy i zagospodarowania, w szczególności linie zabudowy, wysokość budynków, formę dachów oraz intensywność zabudowy a także minimalną wielkość działki budowlanej.

Ochronę środowiska zapewnia się poprzez techniczne uzbrojenie terenów, nakaz postępowania zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska a także poprzez zachowanie oraz kształtowanie terenów zieleni oraz ustalenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnych. Uwzględniono istniejące tereny rolne oraz wód powierzchniowych przy zachowaniu wymogów ich ochrony ograniczając zabudowę i zagospodarowanie, zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi.

Z uwagi na położenie obszaru objętego planem, w granicach zespołu stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską, przy realizacji inwestycji ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z właściwym organem ochrony zabytków. Dla zabytkowych budynków, znajdujących się na obszarze planu, zgodnie z wnioskiem WUOZ, ustalono nakaz zachowania historycznej bryły budynków, w tym formy dachów oraz elewacji z detalem architektonicznym. Zgodnie z przepisami istnieje obowiązek uzyskania opinii organu ochrony zabytków dla prac związanych ze zmianą formy zewnętrznej obiektów.

W planie uwzględnia się wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez zastosowanie zapisów dotyczących standardów akustycznych terenów, nakazu stosowania źródeł ciepła charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi

oraz źródeł alternatywnych. Ponadto ze względu na istniejące źródła emisji pól elektromagnetycznych (linie wysokiego napięcia) obowiązkowe jest postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, w zakresie zagospodarowania terenów dostępnych dla ludności, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Dla potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono wymóg wyznaczania miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zachowanie istniejącego charakteru zabudowy, dopuszczenie nowych inwestycji uzupełniających istniejącą strukturę przestrzenną.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa plan miejscowy uwzględnia wymagania organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Odpowiednie zapisy wynikające z wniosków ww. organów zostały przyjęte w treści uchwały.

Plan uwzględnia interes publiczny poprzez zachowanie stanu istniejącego zagospodarowania w zakresie dróg publicznych.

Mając na uwadze potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, w planie miejscowym uwzględniono zapisy umożliwiające rozbudowę niezbędnych sieci oraz zabezpieczono tereny dla ich realizacji (m. in. poprzez odpowiednie szerokości pasów drogowych). Obszar planu jest zaopatrzony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, w tym komunalną sieć wodociągową zabezpieczającą odpowiednią ilość wody dla potrzeb ludności. Źródłem wody pitnej jest miejskie ujęcie wody zlokalizowane w Dobrzycy (gmina Szydłowo). Woda pitna po uzdatnieniu, dostarczana jest odbiorcom.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Waleckiej i Suchej sporządzony został przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu. 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 wyłożono projekt planu do publicznego wglądu oraz przeprowadzono dyskusję publiczną, z zachowaniem terminów wynikających z obowiązujących przepisów. Poinformowano również o możliwości składania uwag do wyłożonego projektu w określonym terminie. 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.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania, Prezydent Miasta Piły rozpatrzył złożone wnioski mając na uwadze interes publiczny i prywatny. Wnioski o zmianę planu oraz wnioski do planu (złożone poza ustawowym terminem), dotyczyły

zmiany warunków zabudowy oraz przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową nieruchomości wcześniej wyłączonych z zabudowy. W rezultacie zapisy planu chronią istniejący stan zagospodarowania terenu oraz stanowią podstawę do podejmowania działań mających na celu zrównoważony rozwój obszaru, jako terenu przeważającej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, przy jednoczesnym zachowaniu wymogów ochrony środowiska. Wyraża się to poprzez zachowanie funkcji zabudowy dla projektowanego obszaru, wyznaczenie terenów predysponowanych do lokalizacji nowej zabudowy o tożsamym przeznaczeniu i warunkach zagospodarowania, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz zachowując pożądany kierunek, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Obszar objęty planem jest w znacznej części zainwestowany i posiada tereny, na których może zostać uzupełniona zabudowa. Dopuszczając nowe zainwestowanie, projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Wyraża się to poprzez:

- minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego dzięki takiemu kształtowaniu struktury przestrzennej, która nie wymaga budowy nowych dróg oraz zachowuje istniejący układ komunikacyjny,
- dopuszczenie nowej zabudowy w granicach jednolitej struktury przestrzennej, zlokalizowanej w sąsiedztwie rozwiniętego układu komunikacyjnego, umożliwiającego wykorzystanie zbiorowego transportu publicznego oraz przemieszczania się pieszych i rowerzystów (ul. Wałęcka i Al. Niepodległości),
- dopuszczenie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wymagającej niewielkiego doinwestowania.

Projekt planu przewiduje koszty po stronie gminy na inwestycje związane z budową dróg na istniejących terenach komunikacyjnych oraz uzupełnieniem sieci infrastruktury technicznej. Planowane inwestycje stanowią zadania własne gminy i zostały wskazane w załączniku do uchwały.

W trybie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie złożono indywidualnych wniosków do planu (w ustawowym terminie) oraz nie wpłynęły żadne uwagi. Uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia instytucji i organów. Uwagi zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, dotyczące prognozy oddziaływania na środowisko zostały wnikliwie przeanalizowane. W opinii organu sporządzającego projekt planu, opracowana prognoza spełnia wymagania ustawowe.

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.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Beata Dudzińska
Zastępca Prezydenta