

UCHWAŁA Nr XXVII/419/16

RADY MIASTA PIŁY

z dnia 29 listopada 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. 14 Lutego i Pl. Konstytucji 3-go Maja

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446, zmiana: Dz. U. z 2016r. poz. 1579), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, zmiana: poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. 14 Lutego i Pl. Konstytucji 3-go Maja, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają linie rozgraniczające ul. Kwiatową i Pl. Konstytucji 3-go Maja, pas drogowy ul. 14 Lutego oraz od strony południowo-wschodniej granice działek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

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 ul. 14. Lutego i Pl. Konstytucji 3-go Maja, 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 ul. 14. Lutego i Pl. Konstytucji 3-go Maja, 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 ul. 14. Lutego i Pl. Konstytucji 3-go Maja, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodaro-

waniu przestrzennym;

- 2) tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) dobra kultury współczesnej.

2. 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, w tym zakazu zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczenie na rysunku – MWu;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 4) tereny garaży, oznaczenie na rysunku – Kg;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 6) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D.

2. Na obszarze objętym planem, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, ustalone w przepisach o środowisku dla:

- 1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MWu), jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie lokalizuje się wolno stojących budowli równych i wyższych niż 50,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, wymagających przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłoszenia do właściwego organu nadzoru lotniczego, zgodnie z przepisami Prawa lotniczego;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§4.1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zago-

- spodarowania, 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) zasada kształtowania głównej bryły budynku;
 - 6) zasada obsługi komunikacyjnej.

2. Przez obowiązujące linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3, należy rozumieć linię ukształtowaną przez główną elewację budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę lub teren ZP a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze i ryzality, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku, dla istniejących budynków docieplenie budynku, itp. elementy.

3. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 4, dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.

4. Przez zasadę kształtowania głównej bryły budynku, o której mowa w ust. 1 pkt 5, należy rozumieć sytuowanie budynku, zgodnie z oznaczonym na rysunku kierunkiem (zaszraflowanym paskiem), wzdłuż maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy kształtującej pierzeję ulicy, z dopuszczeniem lokalizacji budynku w odległości nie większej niż 2,0 m od wyznaczonej linii zabudowy.

5. Przez zasadę obsługi komunikacyjnej, o której mowa w ust. 1 pkt 6, należy rozumieć dostęp komunikacyjny do terenów, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, nie oznacza to wyznaczonego miejsca lokalizacji wjazdu.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i kształtowania ładu przestrzennego

§5. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) techniczne uzbrojenie terenów;
- 2) kształtowanie terenów zieleni, poprzez ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz wyznaczenie terenu zieleni urządzonej;
- 3) postępowanie zgodne z przepisami służącymi ochronie środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego.

§6.1. Na obszarze objętym planem występują:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych

nawarstwień kulturowych miasta Pily (strefa ochrony stanowisk archeologicznych), na całym obszarze objętym planem;

- 2) zabytki objęte formami ochrony zabytków – wpisane do ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały:
 - a) budynek nr 15, przy ul. 14 Lutego,
 - b) budynek nr 2, przy ul. Kwiatowej,
 - c) budynek nr 4, przy ul. Kwiatowej,
 - d) budynek nr 6, przy ul. Kwiatowej.

2. Dla obiektów objętych formami ochrony zabytków, ustala się:

- 1) zachowanie historycznych brył budynków wraz z formą otworów okiennych i stolarki okiennej;
- 2) zachowanie geometrii dachu i pokryć dachów stromych dachówką;
- 3) jednorodność stolarki okiennej wraz z krzyżowymi podziałami.

3. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na obszarze objętym planem, wymagane jest uzyskanie stosownych zgód i pozwoleń:

- 1) na prowadzenie prac budowlanych dla ochrony konserwatorskiej obiektów znajdujących się w ewidencji Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) na inwestycje związane z zagospodarowaniem i zabudową terenów, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego.

§7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MWu, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) dla budynku mieszkalnego, zlokalizowanego przy ul. Kwiatowej nr 2, oznaczonego na rysunku, objętego ochroną konserwatorską, zastosowanie zapisów §6 ust. 2 pkt 1 ÷ 3;
- 2) sytuowanie na wyznaczonym terenie budynku lub zespołu budynków:
 - a) mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze budynku,
 - b) usługowych,
 - c) budynków garażowych i gospodarczo-garażowych;
- 3) zachowanie istniejącego budynku usługowego przy ul. Kwiatowej, oznaczonego na rysunku symbolem „u”, z możliwością nadbudowy i rozbudowy lub sytuowania nowego budynku, z zastosowaniem:
 - a) maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych (trzecia kondygnacja w dachu stromym),
 - b) kształtowania pierzei ul. Kwiatowej,
 - c) realizacji zabudowy z przejazdem bramowym oraz zasadą kształtowania głównej bryły budynku, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 4) wysokość budynków:

- a) mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze budynku i usługowych, mierzoną od poziomu terenu – od 9,0 m do 17,0 m, dla istniejących budynków – do 17,0 m,
 - b) garażowych i gospodarczo-garażowych – do 6,0 m, od poziomu terenu;
- 5) geometrię dachów:
- a) budynków oznaczonych na rysunku „B” – stromych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
 - b) budynków oznaczonych na rysunku „A” i pozostałych budynków – zachowanie dachów płaskich, o kącie nachylenia do 20°; w przypadku przebudowy lub nadbudowy budynków – możliwość zastosowania dachów stromych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
 - c) budynków garażowych i gospodarczo-garażowych – płaskich, o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°;
- 6) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy budynkami, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- nr ewid. 321/11 i 321/52 – od 50% do 65%,
 - nr ewid. 321/7 i 321/54 – od 30% do 50%,
 - nr ewid.: 321/7, 321/9, 321/51, 321/35, 321/50 – od 30% do 40%,
 - nr ewid. 321/55 – od 5% do 15%;
- 7) kolor elewacji białej lub w odcieniach pastelowych jasnych, np. kolor piaskowy, szary, itp., pokrycie dachu dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 9) dostęp komunikacyjny od ul. 14 Lutego oraz usytuowanych poza planem, Pl. Konstytucji 3-go Maja i ul. Kwiatowej.

§8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, obejmujących tereny MW1 i MW2, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) dla budynków mieszkalnych, zlokalizowanych przy ul. 14 Lutego 15 i ul. Kwiatowej nr 4, 6, oznaczonych na rysunku, objętych ochroną konserwatorską, zastosowanie zapisów §6 ust. 2 pkt 1 ÷ 3;
- 2) zakaz nadbudowy budynków i zmiany geometrii dachu; w przypadku rozbiórki budynków – dachy strome od 20° do 35°;
- 3) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 4) zachowanie jednego lokalu usługowego w budynku mieszkalnym nr 6, zlokalizowanym przy ul. Kwiatowej; nie wyznacza się nowych funkcji usługowych;
- 5) wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego – od 9,00 do 14,0 m od poziomu terenu;
- 6) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni

całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy budynkami, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parterów budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) teren MW1 – od 20% do 35%;
 - b) teren MW2 – od 45% do 50%;
- 7) kolor elewacji biały lub w odcieniach pastelowych jasnych, np. kolor piaskowy, szary, itp.;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 9) dostęp komunikacyjny:
- a) do terenu MW1 od ul. 14 Lutego, poprzez teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MWu,
 - b) do terenu MW2, od strony usytuowanej poza planem, ul. Kwiatowej.

§9. Dla terenu zieleni urządzonej ZP, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 3, ustala się:

- 1) możliwość zabudowy obiektami małej architektury, budowlami i urządzeniami rekreacyjnymi;
- 2) możliwość budowy urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) zakaz sytuowania miejsc parkingowych.

§10. Dla terenów garaży Kg, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 4, ustala się:

- 1) sytuowanie budynków garażowych, z możliwością przebudowy istniejących budynków; w przypadku rozbiórki – lokalizację nowych budynków w zabudowie szeregowej, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku, maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - a) wysokości budynku od 2,5 m do 2,8 m, 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) dachu płaskiego;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy budynku (powierzchnia zabudowy budynku, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 100% (dla boksów garażowych stanowiących odrębną działkę budowlaną); nie ustala się minimalnej intensywności zabudowy;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną 0%, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) dostęp komunikacyjny od ul. 14 Lutego, poprzez teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MWu i mieszkaniowej wielorodzinnej MW2, od ul. Kwiatowej oraz poprzez tereny dróg wewnętrznych KDW.

§11.1. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla terenów zabudowy:

- 1) mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MWu, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie i 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni usługowej; dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w garażach;
- 2) mieszkaniowej wielorodzinnej MW1 i MW2, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie; dla istniejącego lokalu usługowego wyznacza się 1 miejsce parkingowe.

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

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§12.1. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, obejmuje publiczną drogę dojazdową ul. 14 Lutego, oznaczenie na rysunku – KD-D, która zapewnia obsługę przyległych terenów.

2. Dla ul. 14 Lutego ustala się strefę uspokojonego ruchu.

3. Dla budynków usytuowanych w pierzei ul. 14 Lutego (teren MWu), ustala się zakaz sytuowania nowych schodów zewnętrznych oraz zadaszonych lub obudowanych partii wejściowych do budynku, w pasie drogi KD-D.

4. Dla terenu drogi dojazdowej (KD-D), ustala się możliwość sytuowania obiektów małej architektury i zagospodarowania zielenią.

5. Dla dróg publicznych mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§13. Infrastruktura techniczna na obszarze objętym planem zlokalizowana w pasie drogowym ul. 14 Lutego, obejmuje istniejące systemy: wodociągowy, kanalizacji ścieków komunalnych, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczny, ciepłowniczy i telekomunikacyjny, powiązane są z systemami zewnętrznymi poza obszarem planu (na terenie Pl. Konstytucji 3-go Maja i w pasie drogowym ul. Kwiatowej).

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

- 1) zaopatrzenia w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenia ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji ściekowej;
- 3) odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, poprzez zastosowanie systemów zbiorowych – do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możli-

- wości przyłączenia do sieci, odprowadzenie zgodne z przepisami Prawa budowlanego;
- 4) zaopatrzenia w ciepło:
 - a) z sieci zdalaczynnych,
 - b) 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.

2. Na obszarze objętym planem, ustala się możliwość realizacji sieci i budowy infrastruktury technicznej, które nie są wymienione w uchwale.

3. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1 i 2, musi spełniać wymagania przepisów odrębnych.


Rozdział 4 Przepisy końcowe

§15. 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.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

§17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

PRZEDSIĘBIORSTWO
KAC, PIŁA
Krzysztof



ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR XXVII/419/16
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 29 LISTOPADA 2016 R.

w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. 14 Lutego i Pl. Konstytucji 3-go Maja, 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, poz.1579), Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. 14 Lutego i Pl. Konstytucji 3-go Maja, 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 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. 14 Lutego i Pl. Konstytucji 3-go Maja, objęty jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły granicą obszaru przeznaczanego pod zabudowę.

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

Krzysztof

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY
NR XXVII/419/16
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 29 LISTOPADA 2016 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. 14 Lutego i Pl. Konstytucji 3-go Maja, 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, poz. 1579) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Zgodnie z zapisem §14 uchwały, teren objęty planem posiada uzbrojenie techniczne oraz nie wymaga budowy nowych systemów komunikacji, w związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

SEKRETARZ RADY
Miasta Piły


ZALĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR XXVII/419/16
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 29 LISTOPADA 2016 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. 14 Lutego i Pl. Konstytucji 3-go Maja.

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, poz. 1579) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. W związku brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie w rejonie ul. 14 Lutego i Pl. Konstytucji 3-go Maja, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEDSIĘWZĘCIE
Rady Miasta Piły
Krzysztof Zielenka

Uzasadnienie
do UCHWAŁY Nr XXVIII/419/16
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 29 listopada 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ul. 14 Lutego i Pl. Konstytucji 3-go Maja

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr XIX/327/16 z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. 14 Lutego i Pl. Konstytucji 3-go Maja. Na obszarze objętym przystąpieniem do planu obowiązuje uchwała Nr XLVI/474/01 Rady Miejskiej w Pile z dnia 18 grudnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Piła – Śródmieście w rejonie ulic: 14-Lutego, Zygmunta Starego – Towarowej – al. Piastów (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 37 poz. 1098 z dnia 07.03.2002 r.). Sporządzenie miejscowego planu jest zgodne z wynikiem analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawartym w uchwale w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły Nr XXIII/362/16 Rady Miasta Piły z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Przystąpienie do zmiany planu nastąpiło na wniosek Prezydenta. Zmiana planu miejscowego ustala warunki przestrzenne oraz nowe zasady zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu własności, istniejącego zainwestowania oraz użytkowania terenów.

W oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, przy uwzględnieniu wszystkich nieruchomości wyznaczono obszar sporządzenia planu. Opracowaniem objęto ostatnią niezaktualizowaną część obowiązującego planu, położoną w rejonie ul. 14 Lutego i Pl. Konstytucji 3 Maja. Obszarem planu są tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z układem komunikacyjnym oraz terenem parkingów. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęła kierunek zmiany ustaleń ww. Planu wynikający z oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły. Na obszarze planu dostosowano ustalenia do aktualnych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej podjęto stosowne ustalenia ze względu na występowanie na obszarze planu obiektów zabytkowych wpisanych do ewidencji zabytków i strefy ochrony konserwatorskiej.

Dla zachowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie określono linie zabudowy oraz ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania, w szczególności wysokość budynków, formę dachów oraz intensywność zabudowy. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez techniczne uzbrojenie terenów oraz nakaz postępowania zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska a także poprzez zachowanie oraz kształtowanie terenów zieleni wraz z ustaleniem wskaźników powierzchni biologicznie czynnych.

W planie uwzględnia się wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez zastosowanie zapisów dotyczących standardów akustycznych dla terenów wymagających ochrony, a także nakazując stosowanie źródeł ciepła charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz źródeł alternatywnych.

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.

Plan zachowuje istniejącą zabudowę oraz dopuszcza nowe lokalizacje, stanowiące uzupełnienie istniejącego zainwestowania.

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, dotyczące maksymalnej wysokości obiektów budowlanych, zastosowane zostały w treści uchwały.

Plan uwzględnia interes publiczny poprzez zachowanie istniejącego zagospodarowania w zakresie dróg publicznych oraz ogólnodostępnego terenu zieleni ZP, który podnosi jakość zagospodarowania przestrzeni publicznej. Mając na uwadze potrzeby w zakresie 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 a także spełnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla potrzeb ludności, dzięki dostępowi do miejskiej sieci wodociągowej. Dla obszaru miasta Piły odpowiednią jakość wody w miejskiej sieci zapewnia stacja uzdatniania wody. Na etapie procedury opiniowania planu wystąpiono o opinię do Miejskich Wodociągów i Kanalizacji. Po przedstawionej opinii zmodyfikowano zapisy uchwały odnośnie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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 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. 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 zachowa-

niu 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 składane wnioski, mając na uwadze interes publiczny i prywatny. Plan uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zapisy planu chronią istniejący stan zagospodarowania terenu oraz stanowią podstawę do podejmowania działań na rzecz lokalnej społeczności. Wyraża się to poprzez zachowanie charakteru zagospodarowania obszaru (jako terenów służących mieszkalnictwu wielorodzinnemu, terenowi zieleni), przeznaczenie terenów zgodnie z ich faktycznym użytkowaniem, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz zachowując pożądaną kierunek określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły. Obszar objęty planem wyznacza tereny dla nowej zabudowy kubaturowej (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej), kontynuowane zostały ustalenia dla zabudowy istniejącej. Zabudowa stanowi układ urbanistyczny z dostępem do dróg publicznych, wraz z istniejącym układem komunikacji, zapewniając tym samym rozwiązania w zakresie istniejącego ruchu pieszego i transportu zbiorowego. Projektowana zabudowa stanowić będzie uzupełnienie struktur funkcjonalno-przestrzennych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu nie powoduje kosztów po stronie gminy. Zgodnie z zapisem §14 uchwały teren objęty planem posiada uzbrojenie techniczne oraz nie wymaga budowy nowych systemów komunikacji, w związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania. Istniejące drogi i istniejące sieci uzbrojenia technicznego stanowią dojazd do posesji oraz zaopatrzenie w media.

W trybie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko nie wpłynęły indywidualne wnioski do planu.

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia. Uwagi Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Pile, dotyczące terenu MWu, w zakresie lokalizacji w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego schodów wejściowych oraz przeanalizowania wskaźnika intensywności zabudowy w celu jego zmniejszenia zostały uwzględnione w projekcie planu.

Uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, zostały uwzględnione w zakresie merytorycznym i prawnie uzasadnionym – zmodyfikowano ustalenia dokumentów, stosownie do sugestii zawartych w opinii. Wprowadzono zmiany dotyczące uzupełnienia prognozy w zakresie wyników generalnego pomiaru ruchu i aktualnego stanu klimatu akustycznego obszaru objętego planem oraz przeanalizowano i określono cele ochro-

ny środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia opracowywanego dokumentu.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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