

Uchwała Nr XXX/449/17
Rady Miasta Piły
z dnia 31 stycznia 2017 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie Motylewa – ul. Orła

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

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Motylewa – ul. Orła, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem stanowią: linie rozgraniczające pas drogowy ul. Orlej (działka o nr ewid. 94) oraz linie rozgraniczające działek o nr ewid.: 274, 275, 273, 272, 356, 350, 352, 354, 331/3, 331/4, 330/2, 330/1, 308, 307/2.

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 Motylewa – ul. Orła, 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 Motylewa – ul. Orła 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 w rejonie Motylewa – ul. Orła, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej;
- 2) obszary przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) tereny i obiekty podlegające ochronie, wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny

górnictwa, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym planem występują:

- 1) zgodnie z gminną ewidencją zabytków, budynki objęte ochroną konserwatorską, oznaczone graficznie na rysunku;
- 2) zgodnie z gminną ewidencją zabytków stanowisko archeologiczne, stanowiące część zespołu stanowisk archeologicznych pradziejowych i średniowiecznych nawarstwień kulturowych miasta Piły, oznaczone graficznie na rysunku.

3. Cały obszar planu, znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu Dolina Noteci, oznaczonego graficznie na rysunku.

4. Obszar objęty planem, znajduje się w granicach dwóch głównych Zbiorników Wód Podziemnych – GZWP 138 (zbiornik Pradolina Toruń-Eberswalde) oraz GZWP nr 127 (Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie).

5. Południowa część obszaru planu, oznaczona graficznie na rysunku, znajduje się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

§3. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczenie na rysunku – MN/U;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczenie na rysunku – RM;
- 4) tereny rolnicze, oznaczenie na rysunku – R;
- 5) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczenie na rysunku – K;
- 6) tereny komunikacji:
 - a) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D,
 - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW.

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

§5.1. Na obszarze objętym planem obowiązują 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) granica obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”;
- 9) stanowisko archeologiczne;
- 10) granice zespołu stanowisk archeologicznych;
- 11) granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi – obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

2. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3, dotyczą wszystkich budynków istniejących i projektowanych i ich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

3. 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.

4. Zasada kształtowania zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 7, oznacza nakaz sytuowania elewacji frontowej budynku równoległe do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz w odległości nie większej niż 2,0 m od tej linii.

§6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U), o których mowa w §4 ust. 1 pkt 2, obowiązują dopuszczalne poziomy hałas, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a dla terenów zabudowy zagrodowej (RM), o których mowa w §4 ust. 1 pkt 3, obowiązują dopuszczalne poziomy hałas, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§7.1. 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. Na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

3. Na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) techniczne uzbrojenie terenów;
- 2) ochronę powierzchni ziemi oraz zachowanie i kształtowanie zieleni, poprzez ustalenia dotyczące standardów kształtowania zabudowy, w tym wskaźników powierzchni biologicznie czynnych oraz wskaźników intensywności zabudowy, na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) postępowanie, zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego;
- 4) gospodarowanie odpadami, zgodne z przepisami o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 5) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, które uwzględniają wymagania ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza, wód, powierzchni ziemi, ochrony przed hałasem, polami elektromagnetycznymi i wibracjami;
- 6) wskazanie do zachowania istniejącej zieleni, niekolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu.

2. Ochronę i kształtowanie walorów krajobrazowych terenów objętych planem, zapewnia się poprzez: wskazanie do zachowania istniejących drzew, zakaz zmiany głównych elementów rzeźby oraz ograniczenia w zabudowie, wynikające z ustaleń planu.

§9. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje związane z zagospodarowaniem i zabudową terenów, należy prowadzić zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

- 1) możliwość lokalizowania budynku lub zespołu budynków, związanych z wyznaczoną funkcją usługową;
- 2) wysokość budynków – do 12,0 m nad poziom terenu;
- 3) geometrię dachów – dowolną;

- 4) minimalną 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 – 15%;
- 5) 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 – 50%;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych – minimum jedno miejsce parkingowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 8) obsługę komunikacyjną z publicznej drogi dojazdowej KD-D.

§11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4), o których mowa w §4 ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, wg warunków planu;
- 2) możliwość sytuowania na każdej działce budowlanej, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku garażowego lub gospodarczego i jednego budynku usługowego; na działkach, gdzie występuje większa liczba budynków – zakaz sytuowania nowych;
- 3) możliwość zagospodarowania nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jako funkcji usługowej;
- 4) minimalną powierzchnię działek budowlanych (z wyłączeniem istniejących działek budowlanych):
 - a) dla terenu MN/U1 – 1500 m²,
 - b) dla terenu MN/U2 – 1000 m²,
 - c) dla terenu MN/U3 – 700 m²,
 - d) dla terenu MN/U4 – 2400 m²;
- 5) wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych – do 9,0 m nad poziom terenu, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - b) dla pozostałych budynków – do 6,0 m nad poziom terenu;
- 6) geometrię dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych – dachy strome, o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o nachyleniu połączeń dachowych nie mniejszym niż 30°,
 - b) dla pozostałych budynków – dachy strome, o symetrycznym układzie połączeń dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 20°,
 - c) dla istniejących budynków z dachami płaskimi – zachowanie istniejących da-

- chów płaskich z możliwością przebudowy na strome, wg pkt 6 lit. a i b;
- 7) minimalną 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 – 20%;
 - 8) maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków), w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%, z wyłączeniem działki nr 314 (teren MN/U2), dla której ustala się – 55%;
 - 9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych – minimum jedno miejsce parkingowe na jedno mieszkanie oraz minimum jedno miejsce parkingowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
 - 11) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej KD-D i z dróg wewnętrznych KDW, w tym:
 - a) dla terenów MN/U1 i MN/U2 – z publicznej drogi dojazdowej KD-D,
 - b) dla terenu MN/U3 – z drogi wewnętrznej KDW2,
 - c) dla terenu MN/U4 – z drogi wewnętrznej KDW3,oraz dla terenów MN/U2, MN/U3 i MN/U4 – zapewnia ul. Orla (teren poza planem).

§12. Dla terenów zabudowy zagrodowej (RM1, RM2 i RM3), o których mowa w §4ust. 1 pkt 3, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, wg warunków planu;
- 2) możliwość lokalizowania budynków związanych z wyznaczoną funkcją, w tym zabudowy mieszkaniowej, inwentarskiej, gospodarczej;
- 3) możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy, zgodnie z wyznaczoną funkcją terenu; możliwość sytuowania drugiego domu mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – do 9,0 m nad poziom terenu, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) pozostałych – do 12,0 m nad poziom terenu;
- 5) geometrię dachów:
 - a) dla budynków w granicach terenu RM3 – zachowanie istniejących dachów płaskich z możliwością przebudowy na strome, wg pkt 5 lit. b i c,
 - b) dla budynków mieszkalnych – dachy strome, o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o nachyleniu połączeń dachowych nie mniejszym niż 30°,
 - c) dla pozostałych budynków – dachy strome, o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o nachyleniu połączeń dachowych nie mniejszym niż 20°;

- 6) minimalną 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 – 20%;
- 7) 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 – 40%;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych lub garażowych, w ilości nie mniejszej niż jedno miejsce na jedno mieszkanie oraz dla pojazdów i maszyn służących produkcji rolniczej nie mniej niż dwa miejsca na działce budowlanej;
- 10) obsługę komunikacyjną z publicznej drogi dojazdowej KD-D i z dróg wewnętrznych KDW, w tym:
 - a) dla terenu RM1 – z drogi dojazdowej KD-D i drogi wewnętrznej KDW1,
 - b) dla terenu RM2 – z publicznej drogi dojazdowej KD-D,
 - c) dla terenu RM3 – z dróg wewnętrznych KDW2 i KDW3;oraz dla terenów RM1 i RM2 – zapewnia ul. Orla (teren poza planem).

§13. W granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U2 i MN/U4), o których mowa w §4 ust. 1 pkt 2 oraz terenów zabudowy zagrodowej (RM1 i RM2), o których mowa w §4 ust. 1 pkt 3 istnieją zabytkowe budynki, oznaczone na rysunku, dla których ustala się:

- 1) zachowanie istniejących, historycznych gabarytów, w tym ich wysokości oraz form dachów;
- 2) zastosowanie pokryć dachowych z dachówki lub innych ją naśladowujących materiałów, w kolorze ceglonym;
- 3) zachowanie istniejących, historycznych otworów okiennych i krzyżowych podziałów w stolarkach okiennych;
- 4) zachowanie istniejących, historycznych elewacji ceglanych oraz detali architektonicznych.

§14. Dla terenów rolniczych (R), o których mowa w §4 ust. 1 pkt 4, ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania budynków;
- 2) możliwość sytuowania podziemnych i naziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§15. Dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacji (K), o który mowa w §4 ust. 1 pkt 5, ustala się:

- 1) realizację budowli – podziemnych i naziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wyznaczoną funkcją terenu;

- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zapewnienie 1 miejsca parkingowego dla pojazdu obsługi technicznej, w granicach terenu publicznej drogi dojazdowej KD-D;
- 5) obsługę komunikacyjną z publicznej drogi dojazdowej KD-D.

§16. Na całym obszarze planu, objętym obszarem chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”, ustala się zagospodarowanie, zgodne z przepisami o ochronie przyrody.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§17. Układ komunikacyjny, na obszarze objętym planem, obejmuje publiczną drogę dojazdową KD-D, o której mowa w §4 ust. 1 pkt 6 lit. a oraz drogi wewnętrzne KDW, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 6 lit. b.

§18. Powiązanie zewnętrzne obszaru objętego planem zapewnia ul. Orla w klasie ulicy lokalnej, z przebiegiem miejskiej linii autobusowej.

§19.1. Na obszarze planu wyznaczono publiczną drogę dojazdową KD-D oraz drogi wewnętrzne KDW1, KDW2 i KDW3.

2. Dla budowy publicznej drogi dojazdowej KD-D, mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§20.1. Dla terenu publicznej drogi dojazdowej (KD-D), ustala się rozgraniczenie pasa drogowego, zgodnie z oznaczeniami na rysunku;

2. Dla terenów dróg wewnętrznych (KDW1, KDW2, KDW3), ustala się:

- 1) szerokość pasów drogowych – zgodnie z rysunkiem;
- 2) przebieg ścieżki pieszo-rowerowej w pasie drogowym KDW3, stanowiącej odcinek żółtego szlaku turystycznego, o powiązaniu Piła-Motylewo-Byszki-Kalina.

3. W pasach drogowych drogi dojazdowej (KD-D) oraz dróg wewnętrznych (KDW) – sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

§22.1. W zakresie infrastruktury technicznej, obsługę terenów objętych planem

zapewniają istniejące i projektowane sieci, powiązane z systemami zewnętrznymi, znajdującymi się poza obszarem planu, w pasie drogowym ul. Orlej.

2. Dla obszaru planu, ustala się zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej wymagającej rozbudowy;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacyjnej wymagającej rozbudowy, z zachowaniem istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, poprzez:
 - a) indywidualne rozwiązania dopuszczające retencję i infiltrację do gruntu,
 - b) z terenów komunikacyjnych lokalnie do gruntu, po uprzednim ich oczyszczeniu lub do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) zaopatrzenie 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) zaopatrzenie w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z systemu gazowniczego lub indywidualne;
- 7) telekomunikacji – z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

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

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

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§23. 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.

§24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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

WICEPRZEMOUDNICZĄCY
Rady Miasta Piły
Paweł Jarczak

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR XXX/449/17
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 31 STYCZNIA 2017 R.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Motylewa – ul. Orla, 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 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Motylewa – ul. Orla, 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 Motylewa – ul. Orla, 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.

WICEPRZESIEDLONICZĄCY
Rady Miasta Piły
Paweł Jarczak

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Motylewa – ul. Orla, 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 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) 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 Motylewa – ul. Orla, dotyczą realizacji następujących inwestycji o podanych parametrach szacunkowych:

- 1) komunikacja drogowa:
 - a) teren drogi dojazdowej KD-D, o długości ok. 340,0 m,
 - b) tereny dróg wewnętrznych:
 - KDW2 o długości ok. 75,0 m,
 - KDW3 o długości ok. 260,0 m;
- 2) sieć infrastruktury technicznej:
 - a) wodociąg o długości ok. 425,0 m (w tym poza obszarem planu o długości ok. 25,0m),
 - b) kanalizacja ścieków komunalnych:
 - grawitacyjna o długości ok. 245,0 m,
 - rurowod tłoczny o długości ok. 195,0 m (w tym poza obszarem planu o długości ok. 15,0 m) wraz z przepompownią ścieków.

§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.

W. GÓRNY
Rady Miasta Piły
Paweł Jarczak


ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR XXX/449/17
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 31 STYCZNIA 2017 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Motylewa – ul. Orla.

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 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

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

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Piły
Paweł Marczak



Uzasadnienie
do UCHWAŁY Nr ...XXX|449|17.
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 31 stycznia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie Motylewa – ul. Orla**

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr IX/126/15 z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Motylewa – ul. Orla. Dla części obszaru objętego przystąpieniem obowiązują ustalenia uchwały Nr XVI/144/99 Rady Miejskiej w Piły z dnia 28 września 1999 r. sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 91 poz. 1646 z dnia 13 grudnia 1999 r.).

Przedstawiona uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Motylewa – ul. Orla nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała Nr VI/75/15 z dnia 31 marca 2015 r.), w zakresie zmian w strukturze przestrzennej miasta, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej miasta. Przedmiot i zakres planu jest zgodny z kierunkami określonymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły. Obszar projektu planu w części południowo-wschodniej znajduje się w granicach obszaru przyrodniczego – wyłączonego z zabudowy (OP-1.6), z dopuszczeniem realizacji systemów infrastruktury technicznej, a pozostała część w granicach obszaru zurbanizowanego – terenu zabudowy wielofunkcyjnej – wyodrębnionego terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej w rejonie ul. Orlej oraz planowanej zabudowy usługowej w tym produkcji rolnej (TZ-4.2).

W wyniku dokonanej analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu, uwzględniającej wyniki oceny aktualności planów (uchwała Nr VII/91/15 Rady Miasta Piły z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły) oraz pozytywne rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Piły, podjęto w 2015 r. uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Motylewa – ul. Orla. Celem planu jest przeznaczenie działki nr ewid. 319 na cele działalności gospodarczej, z warunkami obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także określenie przeznaczenia oraz ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania dla całego obszaru planu. Z wnioskiem o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczącym przeznaczenia działki nr ewid. 319 pod działalność usługową, wystąpiła osoba fizyczna. Obszar sporządzenia planu wyznaczono w oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, biorąc pod uwagę działkę wskazaną we wniosku oraz rozszerzono go o tereny sąsiednie powiązane

funkcjonalnie. Obszar planu o powierzchni 12,9 ha, swoim zasięgiem objął tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz tereny rolnicze.

Przy opracowywaniu projektu planu rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych w aspekcie istniejących uwarunkowań przestrzennych, ekonomicznych, społecznych, kulturowych, przyrodniczych i komunikacyjnych. Realizacja ustaleń planu umożliwi zagospodarowanie terenu w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego i wymogami ochrony środowiska.

Procedura formalno-prawna planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan spełnia także wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 tej samej ustawy.

Dla uwzględnienia wymagań dotyczących ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, w planie określono: przeznaczenia terenów, linie i parametry zabudowy, w szczególności wysokość budynków oraz intensywność zabudowy, a także wielkość powierzchni biologicznie czynnych. Określono budynki wymagające ochrony konserwatorskiej.

W planie uwzględniono walory architektoniczno-krajobrazowe ustalając warunki zagospodarowania terenów odnoszące się do formy architektonicznej zabudowy, w tym zachowanie zabudowy historycznej kształtującej w części pierzeję ulicy Orlej oraz zachowanie w części terenów rolniczych.

W planie zostały także uwzględnione wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”, dlatego też ustalenia planu uwzględniają nienaruszalność wartości przyrodniczych ustanowionych form ochrony przyrody. W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez: wprowadzenie zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, wyznaczenie terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, ustalenia dotyczące technicznego uzbrojenia terenu, w tym 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, określenie wskaźników intensywności zabudowy, a także wyznaczenie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych w odniesieniu do działek budowlanych. W planie do wymogów gospodarki wodnej odnoszą się ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacyjnej wymagającej rozbudowy, z zachowaniem istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych oraz odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, poprzez: indywidualne rozwiązania dopuszczające retencję i infiltrację do gruntu, a z terenów komunikacyjnych lokalnie do gruntu, po uprzednim ich oczyszczeniu lub do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. W planie wyznaczono również granice obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat. W planie zachowane zostały w części tereny rolnicze,

dla których obowiązuje zakaz lokalizowania budynków. Wśród terenów objętych planem, nie ma gruntów wymagających zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

W planie uwzględniono wymagania ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, w tym stanowiska archeologicznego, stanowiącego część zespołu stanowisk archeologicznych pradziejowych i średniowiecznych nawarstwień kulturowych miasta Pily, dla których wymagane jest postępowanie zgodne z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W planie ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono ustaleń ich dotyczących.

W planie uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez: ustalenie zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, wyznaczenie terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, ustalenia w zakresie zaopatrzenie 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, określenie terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, ustalenie wymogu wyznaczania miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyznaczenie granic obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

W ustaleniach planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni (położenie w pobliżu szlaku komunikacyjnego al. Poznańskiej, istniejąca infrastruktura techniczna i komunikacyjna, istniejąca zabudowa), poprzez ustalenia w zakresie nowej zabudowy oraz rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W planie uwzględniono prawa własności. Konsekwencją proponowanych zmian w powyższym planie, będzie konieczność wykupienia gruntów przez Gminę Piła na poszerzenie drogi dojazdowej KD-D oraz drogi wewnętrznej KDW2. Pozostałe proponowane w planie rozgraniczenia terenów uwzględniają dotychczasowe podziały działek i nie ingerują w prawo własności.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez przyjęcie wniosków i uzyskanie uzgodnień projektu planu przez właściwe organy wojskowe.

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej i drogowej obsługującej zabudowę istniejącą i planowaną. Wyznaczenie w planie terenów komunikacyjnych (drogi dojazdowej i dróg wewnętrznych) zabezpieczy tereny dla przemieszczania się pojazdów samochodowych, pieszych i rowerzystów oraz dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i sieci szerokopasmowych. Dodatkowo dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej wyznaczono teren infrastruktury technicznej – kanalizacji (K). Potrzeby interesu publicznego realizowane są również poprzez wyznaczenie granic obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

Mając na uwadze potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, w projekcie planu uwzględniono przebiegi istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określono zasady ich modernizacji, a także rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej. Dla potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zabezpieczono dla nich tereny z wykorzystaniem wyznaczonych pasów drogowych. Dodatkowo realizacja urządzeń i sieci kanalizacji ścieków komunalnych możliwa jest w granicach wyznaczonego terenu infrastruktury technicznej - kanalizacji (K). Na obszarze planu ustalono możliwość realizacji budowli infrastruktury technicznej niewymienionych w uchwale.

Prezydent Miasta Piły zapewnił udział społeczeństwa w pracach na projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Informacje o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały przekazane poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły i na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. W treści ogłoszeń i obwieszczeń znalazły się informacje o możliwości składania wniosków do planu oraz wyznaczono termin na ich składanie. W terminie przewidzianym w trybie do składania wniosków – nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych. Mając na uwadze interes publiczny i prywatny, Prezydent sporządził projekt planu i zawiadomił, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz na stronie internetowej biuletynu informacji przestrzennej i ogłoszenie w prasie miejscowej, o wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego wraz prognozą oddziaływania na środowisko i wyznaczając termin składania uwag oraz dyskusji publicznej.

Przy sporządzaniu projektu planu, zachowano jawność i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez zastosowanie się do wymogów formalno-prawnych, określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również do art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, umożliwiając dostęp do dokumentacji planistycznej.

Obszar planu, dzięki dostępowi do miejskiej sieci wodociągowej, zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy Orlej, spełnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Prezydent Miasta Piły przyjął rozstrzygnięciem składany przez osobę fizyczną wniosek o sporządzenie planu. Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób ich zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Piły miał na uwadze interes publiczny i prywatny a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do projektu planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Motylewa – ul. Orla w terminie przewidzianym w trybie do składania wniosków – nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych, a w terminie przewidzianym w trybie do składania uwag – nie złożono żadnych uwag do projektu planu. W związku z powyższym Prezydent Miasta Piły przedłożył radzie projekt planu, celem zakończenia procedury formalnej, polegającej na uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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, zawiera sporządzona na potrzeby projektu planu Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Motylewa – ul. Orla. Z powyższej prognozy wynika, że obciążeniem finansowym dla gminy Piła będzie planowana rozbudowa sieci wodociągowej (425,0 m), rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej (245,0 m) budowa rurociągu tłocznego z przepompownią (195,0 m). Obciążeniem finansowym dla Gminy Piła będzie także konieczność poszerzenia wyznaczonej w planie publicznej drogi dojazdowej (KD-D) oraz poszerzenie drogi wewnętrznej (KDW2). Poszerzenie tych dróg wiąże się z koniecznością wykupu części terenów. Zakres i koszty rozbudowy sieci infrastruktury technicznej oraz poszerzenia dróg zostały określone 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. Wieloletnia prognoza finansowa w 10 letnim przedziale czasowym przewiduje bilans ujemny dla budżetu gminy.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy w granicach wyznaczonych w projekcie planu terenów, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzennie, poprzez:

- kształtowanie struktury przestrzennej przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – w planie wyznaczono tereny pod nową zabudowę w taki sposób, aby długość wyznaczonych dróg – dojazdowej KD-D i trzech dróg wewnętrznych KDW, umożliwiających dostęp wszystkich działek budowlanych do dróg publicznych, była jak najmniejsza,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – tereny w planie, na których planowana jest nowa zabudowa znajdują się przy drodze dojazdowej i drogach wewnętrznych łączących się bezpośrednio z ul. Orlą, na której funkcjonuje transport zbiorowy (autobusowy),
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – wyznaczenie w planie drogi dojazdowej i dróg wewnętrznych oraz uwzględnienie szlaku turystycznego (pieszo-rowerowego) Piła-Motylewo-Byszki-Kalina.
- wyznaczenie nowej zabudowy (usługowej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej) na obszarach o pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy.

z up. PRZYZYCIENIA MIASTA


Beata Czajka
Zastępca Prezydenta