

UCHWAŁA Nr XXXVI/502/17

RADY MIASTA PIŁY

z dnia 27 czerwca 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulic Bocianiej i Jastrzębiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, zmiana: Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, poz. 1948; Dz. U. z 2017 r. poz. 730, poz. 935), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

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

2. Granicami obszaru objętego planem są: od północy linia rozgraniczająca ul. Bociania, od wschodu teren pasa drogowego ul. Jastrzębiej, rzeka Gwda i linia rozgraniczająca drogę powiatową, od południa i zachodu granica miasta i teren rzeki Gwdy, 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 ulic Bocianiej i Jastrzębiej, 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 Bocianiej i Jastrzębiej, 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 Bocianiej i Jastrzębiej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu:

- 1) głównego zbiornika wód podziemnych piętra czwartorzędowego nr 138 – „Zbiornik Pradolina Toruń-Eberswalde (Notec)” – cały obszar planu;
- 2) obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”, wg rysunku;
- 3) obszarów Natura 2000:
 - a) obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) „Puszcza nad Gwdą” (PLB300012), wg rysunku,
 - b) specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) „Ostoja Pilska” (PLH300045), wg rysunku;
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszaru niskiego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi, o których mowa w §4 ust.1 pkt 9 lit. a i b oraz w pkt 10.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) tereny zieleni, w tym tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, oznaczenie na rysunku – Z/ZN;
- 3) teren zieleni, oznaczenie na rysunku – Z;
- 4) teren zieleni objęty formą ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, w tym tereny wód powierzchniowych, oznaczenie na rysunku – ZN/WS;
- 5) tereny zieleni objęte formą ochroną przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczenie na rysunku – ZN/ZZ;
- 6) teren lasów, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczenie na rysunku – ZL/ZZ;

- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych - teren rzeki Gwdy, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią (z wyłączeniem koryta rzeki Gwdy), oznaczenie na rysunku – WS/ZZ;
- 8) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 9) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW.

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

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 z zakresu łączności publicznej pod warunkiem uzyskania stosownej zgody, zgodnie z przepisami Prawa lotniczego;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru;
- 3) dla terenu lasów, obowiązują przepisy ustawy o lasach;
- 4) przy zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie lasów, należy spełnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) dla obszaru chronionego krajobrazu i obszarów Natura 2000, objętych ochroną prawną, mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie przyrody;
- 6) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne, odnoszące się do zakazów i ograniczeń w ich zagospodarowaniu;
- 7) przy zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie terenów powierzchniowych wód śródlądowych, należy spełnić wymogi wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne;
- 8) przy zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych, należy spełnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN1, MN2 i MN3 są terenami, dla których obowiązują poziomy hałasu, ustalone w przepisach o środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§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) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodna z ewidencją gruntów, pokrywająca się z granicą administracyjną miasta;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) zasada kształtowania zabudowy;
- 6) obowiązujący kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 7) granica obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”;
- 8) obszary Natura 2000:
 - a) obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) „Puszcza nad Gwdą” (PLB300012),
 - b) specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO) „Ostoja Pilska” (PLH300045);
- 9) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 10) granica obszaru, 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 4, dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami prawa budowlane.

3. Zasada kształtowania zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 5, oznacza nakaz sytuowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego równolegle do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, w odległości nie większej niż 2,0 m od tej linii w kierunku wnętrza działki.

Rozdział 2

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

§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 do zabudowy;
- 3) ochronę walorów przyrodniczych poprzez zachowanie systemu wód, terenu lasów i zieleni, jako ciągłości funkcjonalnej doliny rzeki Gwdy;
- 4) ochronę walorów krajobrazowych doliny rzeki Gwdy, poprzez zachowanie naturalnego ukształtowania terenów zieleni;
- 5) dla nieruchomości przyległych do wód publicznych (koryta rzeki Gwdy) i lasu, obowiązek spełnienia wymogów w zakresie przepisów odrębnych;
- 6) postępowanie z zakresu gospodarki odpadami i pozostałe wynikające z ustaleń planu, zgodnie z przepisami służącymi ochronie środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego.

§6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 1, obejmujących tereny MN1, MN2, MN3, ustala się:

1) tereny MN1:

- a) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynków gospodarczo-garażowych,
- b) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9,0 m od poziomu terenu – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30°,
- c) wysokość budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m od poziomu terenu – I kondygnacja nadziemna z dachem stromym, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°,
- d) dla przebudowy i rozbudowy budynków istniejących, możliwość zachowania wysokości i formy dachów,
- e) 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 wyznaczonego terenu ograniczonego liniami zabudowy, jako powierzchni bilansowanej działki budowlanej – od 0,05 do 0,3,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

2) tereny MN2 i MN3:

- a) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i maksymalnie dwóch budynków gospodarczo-garażowych,
- b) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 850 m²,
- c) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9,0 m od poziomu terenu – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30°,
- d) wysokość budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m od poziomu terenu – I kondygnacja nadziemna z dachem stromym, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°,
- e) 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 0,05 do 0,25,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%.

§7. Dla terenów zieleni, w tym terenów zieleni objętych formą ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody Z/ZN, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) tereny mogą stanowić zielenią towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – zielenią wypoczynkową, ogrody przydomowe z możliwością sytuowania obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§8.1. Dla terenu zieleni Z, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 3, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) kształtowanie zieleni oraz możliwość sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§9. Dla terenu zieleni objętego formą ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody w tym terenów wód powierzchniowych ZN/WS, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 4, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszczalne przekształcenie rzeźby terenu tylko w obszarze istniejących grobli i zbiorników wodnych;
- 3) dla istniejących zbiorników wodnych dopuszczenie przeznaczenia na stawy rybne z możliwością sytuowania urządzeń i budowli.

§10.1. Dla terenów zieleni objętych formą ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ZN/ZZ, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 5, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) możliwość sytuowania inżynierskich obiektów drogowych – mostu, przepustu, kładki, itp.;
- 3) możliwość sytuowania budowli hydrotechnicznych i infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów ZN/ZZ mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo wodne.

§11. Dla terenu lasów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ZL/ZZ, o którym mowa w §3 ust.1 pkt 6, ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami ustawy o lasach. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo wodne.

§12.1. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych – teren rzeki Gwdy, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią (z wyłączeniem koryta rzeki Gwdy) – WS/ZZ, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 7, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) możliwość sytuowania inżynierskich obiektów drogowych – mostu, przepustu, kładki, itp.;
- 3) możliwość sytuowania budowli hydrotechnicznych, sieci uzbrojenia technicznego.

2. Dla terenu WS/ZZ mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo wodne.

§13.1. Ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1, MN2 i MN3), w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie na wyznaczonym terenie.

2. Zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§14.1. Obsługę komunikacyjną terenów objętych planem zapewniają:

- 1) publiczna droga dojazdowa – ul. Bociania, znajdująca się poza obszarem planu;
- 2) publiczne drogi dojazdowe: KD-D1 – ul. Jastrzębia i KD-D2 – ul. Kalina;
- 3) droga wewnętrzna KDW, zapewniająca dostęp do drogi publicznej KD-D1.

2. Układ komunikacyjny planu powiązany jest z zewnętrznym układem dróg publicznych – drogami gminnymi i drogą powiatową Piła-Byszki (nr 1161P).

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

§15.1 W zakresie infrastruktury technicznej, obsługę terenów objętych planem zapewniają istniejące i planowane sieci infrastruktury technicznej powiązane z systemami zewnętrznymi usytuowanymi w pasach drogowych ulic: Bocianie, Jastrzębiej i Kalina.

2. 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 sanitarnej wymagającej rozbudowy;
- 3) odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, poprzez:
 - a) indywidualne rozwiązania dopuszczające retencję i infiltrację do gruntu,
 - b) dla terenów komunikacji lokalnie do gruntu po uprzednim ich oczyszczeniu;
- 4) zaopatrzenia w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła, z nakazem stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz źródeł alternatywnych, przy zastosowaniu urządzeń o wysokim stopniu sprawności;
- 5) zaopatrzenia w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego;
- 6) zaopatrzenia w gaz z systemu gazociągowego;

7) telekomunikacji – z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

3. Przez obszar objęty planem przebiega ponadlokalny system energetyczny – napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV oraz lokalne napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV.

4. Na całym obszarze objętym planem, ustala się możliwość sytuowania budowli infrastruktury technicznej niewymienionych w uchwale, z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

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

6. Zadania własne z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji określa załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§16. 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.

§17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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

PREZYDENT Miasta Piły
Rafał Dziurka

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR XXXVI/502/17
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 27 CZERWCA 2017 R.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bocianiej i Jastrzębiej, 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 2017 r. poz. 1073) Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bocianiej i Jastrzębiej, 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 Bocianiej i Jastrzębiej, znajduje się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w strefie ochrony terenów przyrodniczych, w obszarze dopuszczalnej zabudowy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bocianiej i Jastrzębiej 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 Dziurzyński

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY
NR XXXVI/502/17
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 27 CZERWCA 2017 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bocianiej i Jastrzębiej, 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 2017 r. poz. 1073) 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 Bocianiej i Jastrzębiej, dotyczą realizacji następujących inwestycji o podanych parametrach szacunkowych:

- 1) komunikacja drogowa:
 - a) publiczna droga dojazdowa KD-D1, o długości ok. 250,0 m,
 - b) publiczna droga dojazdowa KD-D2, o długości ok. 90,0 m;
- 2) sieć infrastruktury technicznej - kanalizacja ścieków komunalnych o długości ok. 255,0 m (w tym poza obszarem planu o długości ok. 170,0 m).

§2. Zadania inwestycyjne, o których mowa w rozstrzygnięciu, finansowane będą zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich planach rozwoju i modernizacji sieci infrastruktury technicznej oraz strategii rozwoju miasta Piły.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Piły
Rafał Zieliński

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR XXXVI/502/17
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 27 CZERWCA 2017 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bocianiej i Jastrzębiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Piły
Rafał Izdebski

Uzasadnienie
do UCHWAŁY Nr XXXVI/502/17
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 27 czerwca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulic Bocianiej i Jastrzębiej

Rada Miasta Piły na wniosek Prezydenta Miasta, podjęła uchwałę Nr XII/239/15 z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bocianiej i Jastrzębiej.

Przedstawiona uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bocianiej i Jastrzębiej, nie narusza zasad kształtowania polityki przestrzennej, przyjętej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – uchwała Nr VI/75/15/ Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r. W studium tereny objęte planem znajdują się w strefie ochrony terenów przyrodniczych OP-1, z wydzielonym obszarem strefy OP-1.5, dopuszczającym rozbudowę. Uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie w rejonie ulic Bocianiej i Jastrzębiej podjęto na podstawie dokonanej oceny aktualności planów - uchwała Nr XXIII/362/16 Rady Miasta Piły z dnia 30 sierpnia 2016 r., zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy oraz analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu swym zasięgiem objęła tereny wniosków wraz z terenami przyległymi.

Ustalając przeznaczenie terenów projekt planu uwzględnił analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne oraz istniejące zainwestowanie i użytkowanie terenów.

Procedura formalno-prawna planu została przeprowadzona w trybie art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W planie w celu spełnienia wymagań określono: przeznaczenia terenów, linie zabudowy, wskaźniki zabudowy, wyznaczono powierzchnie biologicznie czynne oraz wskazano obszary objęte ochroną prawną.

Walory architektoniczno – krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe określono ustalając warunki zagospodarowania terenów odnoszące się do zabudowy i zieleni zachowując w przeznaczeniu tereny wód, lasów i zieleni.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarki wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Obszar opracowania planu znajduje się w systemie powiązań przyrodniczych miasta i objęty jest formami ochrony prawnej w rozumieniu ustawy „O ochronie przyrody”.

Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu :

- 1) obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”;
- 2) obszarów Natura 2000:
 - obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) „Puszcza nad Gwdą” (PLB300012),
 - specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) „Ostoja Pilska” (PLH300045).

Plan miejscowy uwzględnia wymagania z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz postępowanie zgodne z przepisami służącymi ochronie środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego poprzez uwzględnienie:

- 1) obszarów objętych formami ochrony przyrody,
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszaru niskiego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi,
- 3) wymagań ochrony akustycznej,
- 4) ustalenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnych i wskaźników zabudowy;
- 5) techniczne uzbrojenie terenów z dopuszczeniem w zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych retencji i infiltracji do gruntu oraz zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z nakazem stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjności oraz źródeł alternatywnych, przy zastosowaniu urządzeń o wysokim stopniu sprawności.

Wśród terenów objętych planem nie występują tereny wymagające wyłączenia z produkcji leśnej.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na podstawie ewidencji zabytków, w tym zewidencjonowane stanowiska archeologiczne – zgodnie z gminną ewidencją zabytków. Plan miejscowy nie wprowadza ustaleń w zakresie ochrony zabytków.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych.

Plan miejscowy uwzględnia powyższe wymagania poprzez:

- 1) ustalenie w zakresie linii zabudowy od strony terenów komunikacji;
- 2) zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z nakazem stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi (§15 ust.2 pkt 4);
- 3) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami o środowisku (§3 ust.3 pkt 9);

4) ustalenie wymogu wyznaczania ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w katę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi (§13 ust.2).

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne przestrzeni, wynikające z ustaleń projektu planu:

- 1) położenie terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy przy istniejących szlakach komunikacji kołowej – dróg dojazdowych, ulica Bociania (droga poza obszarem opracowania), Jastrzębia i Kalina, nie zwiększają kosztów związanych z transportem;
- 2) tereny są wyposażone w istniejące systemy kanalizacji sanitarnej, wymagające rozbudowy na niewielkim odcinku;
- 3) tereny posiadają dostęp do istniejącego systemu infrastruktury wodociągowej.

Prawo własności.

Proponowany zakres zmian w miejscowym planie ingeruje w prawo własności w minimalnym zakresie i ogranicza się jedynie do niewielkiej powierzchni terenu przeznaczonej pod drogę publiczną – KD-D1.

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

Potrzeby interesu publicznego.

Wyznaczone na obszarze objętym planem tereny komunikacji – tereny publicznych dróg dojazdowych (KD-D1 i KD-D2), uwzględniają interes publiczny, zabezpieczając tereny dla przemieszczania się pojazdów samochodowych, pieszych i rowerzystów, w tym dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i sieci szerokopasmowych.

Wyznaczenie terenów dla dróg dojazdowych wraz z możliwością sytuowania inżynierskich obiektów drogowych w celu zapewnienia ciągłości powiązań komunikacyjnych układu dróg zabezpiecza tereny i daje możliwości dla prawidłowego skomunikowania całego obszaru.

Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które stanowią zadania własne gminy, dotyczą realizacji dróg dojazdowych oraz sieci kanalizacji sanitarnej, co zawarte zostało w rozstrzygnięciu będącym załącznikiem nr 3 do uchwały, zgodnie z wymogami art. 20 ust. 1 ustawy. Realizacja powyższych zadań nastąpi zgodnie z wieloletnimi planami rozwoju i modernizacji sieci infrastruktury technicznej oraz budowy dróg.

Dla przebiegu sieci szerokopasmowych zabezpieczono teren z wykorzystaniem wyznaczonych pasów drogowych KD-D1 i KD-D2.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Przy opracowaniu planu Prezydent Miasta spełnił wymogi formalne, zapewniając udział społeczeństwa w postępowaniu zawiadamiając dnia 13 listopada 2015 r. poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły, na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej oraz ogłoszenie w prasie miejscowej, o przystąpieniu do sporządzenia planu i wyznaczył termin składania wniosków. Mając na uwadze interes publiczny i prywatny, Prezydent sporządził projekt planu i zawiadomił poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej i ogłoszenie w prasie miejscowej, o wyłożeniu w dniu 30.03 2017 r. projektu planu do wglądu publicznego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyznaczając termin składania uwag oraz dyskusji publicznej. Wobec braku uwag do wyłożonego projektu planu Prezydent Miasta przedłożył plan Radzie, celem zakończenia procedury formalnej, polegającej na uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie w rejonie ulic Bocianiej i Jastrzębiej .

Proponowane rozwiązania przestrzenne zawarte w projekcie planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt planu sporządzono przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i umożliwieniu pełnego dostępu do dokumentacji planistycznej, 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.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia ludności.

Miasto posiada ujęcia wody, wraz ze stacjami uzdatniania, które zapewniają odpowiednią ilość i jakość wody na potrzeby ludności poprzez istniejące systemy wodociągowe na obszarze planu.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłoszone w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Prezydent Miasta uwzględnił wniosek dotyczący zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rozpatrzony i przyjęty pozytywnym rozstrzygnięciem na etapie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bocianiej i Jastrzębiej w terminie przewidzianym w trybie do:

- 1) składania wniosków - nie wpłynęły wnioski,
- 2) składania uwag – nie złożono uwag do projektu planu.

Wpłynął jeden wniosek poza trybem formalnym, dotyczący lokalizacji budynku poza obszarem wyznaczonym do zabudowy, który nie został uwzględniony.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności poprzez:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów uwzględniające stan istniejącego zagospodarowania, użytkowania i położenia terenów - obszar planu zawiera się w strukturze przestrzennej, opartej o system przyrodniczy;
- 2) wyznaczenie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiącej uzupełnienie istniejącej zabudowy z uwzględnieniem możliwości dostępu do istniejących systemów kanalizacji sanitarnej, wodociągowej - rozbudowy wymaga sieć kanalizacji sanitarnej;
- 3) zabezpieczenie terenów komunikacyjnych dla przemieszczania się samochodów pieszych i rowerzystów - wyznaczenie terenów publicznych dróg dojazdowych.

Wpływ na finanse publiczne.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bocianiej i Jastrzębiej określiła potencjalne koszty gminy. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bocianiej i Jastrzębiej rodzi skutki finansowe dla budżetu miasta w postaci dochodów i wydatków. Wieloletnia prognoza finansowa w 10 letnim przedziale czasowym przewiduje bilans ujemny dla budżetu gminy.

Wpływ na ujemny bilans ma położenie terenów o niskim poziomie zurbanizowania przestrzeni, co przekłada się na wpływy do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości. Natomiast realizacja drogi dojazdowej i kanalizacji sanitarnej, ma bezpośredni wpływ na wydatki gminy.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 wskazuje inwestycje (realizacja drogi dojazdowej i kanalizacji sanitarnej), należące do zadań własnych gminy.

z up. PREZYDENTA MIASTA


Beata Dudzińska
Zastępca Prezydenta