

UCHWAŁA Nr LVII/729/18
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 28 sierpnia 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Piły w rejonie ul. Dobrej i al. Wyzwolenia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, zmiana: Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, Dz. U z 2018 r. poz. 1349, Dz. U. z 2018 r. poz. 1432), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, zmiana: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, Dz. U. z 2018 r. poz. 1496) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

§1. W uchwale Nr XLVI/549/06 Rady Miasta Piły z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dobrej i al. Wyzwolenia (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 64 poz. 1636 z dnia 5 maja 2006 r.), wprowadza się następujące zmiany:

1) §2 ust. 3 otrzymuje następujące brzmienie:

„3. Wyznaczone tereny: istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej (U) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNu), stanowią tereny mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.”;

2) §3 pkt 2 otrzymuje następujące brzmienie:

„2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MNu;”;

3) §7 pkt 2 otrzymuje następujące brzmienie:

„2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku MNu1 i MNu2:

a) możliwość sytuowania na każdej działce budowlanej dwóch budynków: jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalnego z częścią usługową oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego,

b) wysokość budynków:

– mieszkalnych lub mieszkalnych z częścią usługową – do 9,0 m (mierzona do kalenicy dachu), II kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe),

– garażowo-gospodarczych – do 6,0 m (mierzona do kalenicy dachu), I kondygnacja nadziemna;

c) formę dachów:

– budynków mieszkalnych lub mieszkalnych z częścią usługową – strome, minimum dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

– budynków garażowo-gospodarczych – strome, minimum dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°;

- d) 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 0,1 do 0,4,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²,
 - g) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych – minimum jedno miejsce parkingowe na jedno mieszkanie oraz minimum jedno miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych.”;
- 4) w §7 skreśla się pkt 3.

§2.1. Na rysunku planu zmienia się:

- 1) objaśnienia przeznaczenia terenów, w następujący sposób:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem U – „teren istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej”, zgodnie z brzmieniem §3 pkt 1 uchwały Nr XLVI/549/06 Rady Miasta Piły z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dobrej i al. Wyzwolenia,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MNu – „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami”, zgodnie z ustaleniem §1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem KD-D – „teren drogi dojazdowej (ul. Dobra) z parkingiem zlokalizowanym przy jezdni”, zgodnie z brzmieniem §3 pkt 4 uchwały Nr XLVI/549/06 Rady Miasta Piły z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dobrej i al. Wyzwolenia;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na zgodny z obowiązującym dokumentem przyjętym uchwałą Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

§3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dobrej i al. Wyzwolenia, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dobrej i al. Wyzwolenia, 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dobrej i al. Wyzwolenia,

stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Piły

Paweł Marczak

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR LVII/729/18
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 28 SIERPNI 2018 R.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dobrej i al. Wyzwolenia, 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, zmiana: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, Dz. U. z 2018 r. poz. 1496), Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dobrej i al. Wyzwolenia, 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 zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dobrej i al. Wyzwolenia, znajduje się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w zasięgu strefy terenów zurbanizowanych (TZ-2), z określonym przeznaczeniem terenu – wielofunkcyjne tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej (w-mu).

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.

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Piły
Paweł Jarczak

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY
NR LVII/729/18
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 28 SIERPANIA 2018 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dobrej i al. Wyzwolenia, 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, zmiana: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, Dz. U. z 2018 r. poz. 1496) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

WICEPRZEMODNICZĄCY
Rady Miasta Piły

Paweł Jarczak

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR LVII/729/18
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 28 SIERPNI 2018 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dobrej i al. Wyzwolenia

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, zmiana: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, Dz. U. z 2018 r. poz. 1496) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. W związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dobrej i al. Wyzwolenia, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Piły

Paweł Jarczak

Uzasadnienie
do UCHWAŁY Nr LVII/729/18
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 28 sierpnia 2018 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ul. Dobrej i al. Wyzwolenia

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr XLI/573/17 z dnia 31 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dobrej i al. Wyzwolenia. Sporządzenie zmiany miejscowego planu jest zgodne z wynikiem analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uchwałą Nr XL/554/17 Rady Miasta Piły z dnia 26 września 2017 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły. Zmianą planu objęto zapisy obowiązującej uchwały Nr XLVI/549/06 Rady Miasta Piły z dnia 28.02.2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dobrej i al. Wyzwolenia (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 64 poz. 1636 z dnia 5.05.2006 r.). Obszar objęty zmianą planu wyznaczają granice obowiązującej uchwały Nr XLVI/549/06 Rady Miasta Piły z dnia 28.02.2006 r. W treści przedmiotowej uchwały zmodyfikowano zapisy dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNu), które uwzględniają aktualne przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiany zapisów uchwały dotyczą:

- podziału terenu – wykreślono zapis ustalający podział terenu MNu2 na dwie działki budowlane, ustalając jednocześnie minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
- kształtowania zabudowy – wykreślono obowiązek lokalizacji na terenie MNu2 jednokondygnacyjnej części usługowej, stanowiącej integralną część kubatury budynku mieszkalnego. Nowy zapis ustala możliwość sytuowania na każdej działce budowlanej dwóch budynków: jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalnego z częścią usługową oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego. Doprecyzowano zapisy dotyczące wysokości zabudowy oraz geometrii dachów,
- wskaźnika intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej – ustalono minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz wprowadzono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

– miejsc parkingowych – wprowadzono obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w odniesieniu do ilości mieszkań oraz powierzchni użytkowej lokali usługowych. Ustalenia zmiany planu uwzględniają wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rozstrzygnięty pozytywnie przez Prezydenta Miasta, co zostało również zawarte w analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp.

Na rysunku zmiany planu zmienia się jedynie objaśnienia użytych oznaczeń dla następujących przeznaczeń terenów:

– dla terenu oznaczonego symbolem U, którego objaśnienie na rysunku zmiany planu otrzymuje brzmienie – „teren istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej”, ze względu na niezgodność objaśnienia na obowiązującym rysunku planu z brzmieniem §3 pkt 1 obowiązującego planu (uchwały Nr XLVI/549/06 Rady Miasta Piły z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dobrej i al. Wyzwolenia),

– dla terenów oznaczonych symbolem MNu, którego objaśnienie na rysunku zmiany planu otrzymuje brzmienie – „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami”, zgodnie z ustaleniem §1 pkt 2 uchwały w sprawie zmiany planu,

– dla terenu oznaczonego symbolem KD-D, którego objaśnienie na rysunku zmiany planu otrzymuje brzmienie – „teren drogi dojazdowej (ul. Dobra) z parkingiem zlokalizowanym przy jezdni”, ze względu na niezgodność objaśnienia na obowiązującym rysunku planu z brzmieniem §3 pkt 4 obowiązującego planu (uchwały Nr XLVI/549/06 Rady Miasta Piły z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Dobrej i al. Wyzwolenia).

Ponadto na rysunku zmiany planu zmienia się wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na zgodny z obowiązującym dokumentem przyjętym uchwałą Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Dla zachowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie obowiązującym określono warunki zabudowy i zagospodarowania, w szczególności linie zabudowy, wysokości budynków, formę dachów oraz intensywności zabudowy. Odstąpiono od określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ okoliczności faktyczne i prawne dotyczące terenów objętych planem nie uzasadniają konieczności powyższych zapisów.

Ochronę środowiska zapewniono poprzez: techniczne uzbrojenie terenów, lokalizowanie tylko przedsięwzięć, które uwzględniają wymagania ochrony przed zanieczyszczeniem: powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami dotyczącymi ochro-

ny środowiska, a także poprzez ustalenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnych.

Z uwagi na położenie obszaru objętego obowiązującym planem, w granicach zespołu stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską, przy realizacji inwestycji może zaistnieć obowiązek prowadzenia badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z właściwym organem ochrony zabytków.

Ustalenia planu realizują wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Tereny istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej (U) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNu), stanowią tereny mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej dla niezabudowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa obowiązujący plan miejscowy uwzględnia wymagania organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

Dla potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, w obowiązującym planie miejscowym uwzględniono zapisy umożliwiające budowę, rozbudowę i modernizację niezbędnej infrastruktury a także wyznaczono odpowiednie szerokości pasów drogowych. Obszar objęty planem jest częściowo zaopatrzonej w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, w tym komunalną sieć wodociągową zabezpieczającą odpowiednią ilość wody dla potrzeb ludności. Źródłem wody pitnej jest miejskie ujęcie wody zlokalizowane w Dobrzycy (gmina Szydłowo).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Dobrej i al. Wyzwolenia sporządzona została przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń informujących o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zostały opublikowane w miejscowej prasie, wywieszono 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 projektu zmiany planu oraz wyznaczono termin na ich składanie. W trybie sporządzania zmiany planu wyłożono projekt zmiany planu do publicznego wglądu oraz przeprowadzono dyskusję publiczną, z zachowaniem terminów wynikających z obowiązujących przepisów. Poinformowano również o możliwości składania uwag do wyłożonego projektu w określonym terminie. Informacje zostały podane do publicznej wiadomości w formie ogłoszeń i obwieszczeń poprzez publikacje w miejscowej prasie, wywie-

szenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz zamieszczenie na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej miasta Piły. Projekt planu sporządzono przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych, m. in. poprzez upublicznienie procesu sporządzania projektu planu oraz umożliwieniu pełnego dostępu do dokumentacji planistycznej, w ramach obowiązujących przepisów.

Zachowując przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania, Prezydent Miasta Piły rozpatrzył złożone wnioski mając na uwadze interes publiczny i prywatny. Zmiany wprowadzone do obowiązującego planu, wynikają z uwzględnionego wniosku osób fizycznych dotyczącego zmiany warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

Biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zapisy zmiany planu zachowują istniejący stan zagospodarowania terenu oraz ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiany w stosunku do obowiązującego planu uwzględniają lokalne uwarunkowania oraz określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły przeznaczenie terenu.

Obszar objęty obowiązującym planem jest częściowo zainwestowany. Zmiana planu nie wyznacza nowych terenów a jedynie zmienia warunki zabudowy i zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, które nie zostały do tej pory zainwestowane.

Tereny umożliwiające sytuowanie nowej zabudowy, zostały wyznaczone w obowiązującym planie. Przy sporządzaniu obowiązującego planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych poprzez:

- minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego dzięki kształtowaniu struktury przestrzennej o zwartym charakterze, która nie wymaga uzupełnienia układu komunikacyjnego,
- dopuszczenie nowej zabudowy w granicach jednolitej struktury przestrzennej, zlokalizowanej w sąsiedztwie rozwiniętego układu komunikacyjnego, umożliwiającego wykorzystanie zbiorowego transportu publicznego oraz przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Realizacja ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Dobrej i al. Wyzwolenia będzie miała wpływ na budżet gminy poprzez wpływy z podatku od nieruchomości.

W trybie sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w ustawowym terminie nie złożono indywidualnych wniosków do planu. Uzyskano wymagane opinie i uzgodnienia instytucji i organów. W trakcie i po wyłożeniu projektu zmiany

planu do publicznego wglądu, uwagi nie wpłynęły.

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

W Z. PREZYDENTA MIASTA


Beata Dudzińska
Zastępca Prezydenta