

**UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA PIŁY**

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulic: Fabrycznej, Węglowej, Wawelskiej i Strefowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, zmiana: Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815, poz. 1571), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Fabrycznej, Węglowej, Wawelskiej i Strefowej, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są: od północy rozgraniczenie ul. Wawelskiej i teren Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Malwa”, od północnego-zachodu linia kolejowa do Chojnic, od zachodu granice działek o nr ewid. 25/8 i 25/2 oraz pas drogowy ul. Skrajnej, od południowego-zachodu pas drogowy ulicy Młodych, od południa rozgraniczenie terenu PKP (linia kolejowa do Poznania), oraz pas drogowy ul. Strefowej od południa a także od wschodu, oznaczone graficznie na rysunku planu w skali 1:2000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1:2000, 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: Fabrycznej, Węglowej, Wawelskiej i Strefowej, 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: Fabrycznej, Węglowej, Wawelskiej i Strefowej, 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: Fabrycznej, Węglowej, Wawelskiej i Strefowej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Piły:

- 1) stanowisko archeologiczne;
- 2) budynki nr 1 i nr 3, przy ul. Fabrycznej.

3. Cały obszar objęty planem znajduje się w obrębie projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 125 (zbiornik międzymorenowy Wałcz-Piła).

4. 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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) budynki objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego.

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

3. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3 dotyczą budynku i wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku

(z wyłączeniem docieplenia budynku), zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i innych nadziemnych obiektów budowlanych o wysokości nie większej niż 2,0 m.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – P/U;
- 4) tereny infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku – K;
- 5) tereny publicznych dróg lokalnych, oznaczenie na rysunku – KD-L;
- 6) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KD-W;
- 8) teren przejścia pieszego, oznaczenie na rysunku – KD-Wx;
- 9) tereny dróg wewnętrznych i parkingów, oznaczenie na rysunku – KD-Wp;
- 10) teren kolei i publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KK/KD-D;
- 11) tereny kolei, oznaczenie na rysunku – KK.

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 usług:
 - a) handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) związanych z przetwarzaniem i składowaniem odpadów na terenach zabudowy usługowej U;
- 2) nie lokalizuje się:
 - a) budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) szpitali i domów pomocy społecznej,
 - c) budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego na terenach zabudowy usługowej U i terenach obiektów produkcyjnych składów i magazynów oraz zabudowy usługowej P/U,
 - d) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) 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;
- 4) należy spełnić wymogi, wynikające z przepisów odrębnych przy zagospodarowaniu terenów położonych:
 - a) w sąsiedztwie terenów kolejowych,
 - b) w przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych;

- 5) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego, dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW1 i MW2 obowiązują, ustalone w przepisach o środowisku, dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§5. Ilekroć w uchwale jest mowa o powierzchni całkowitej zabudowy, należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po jego obrysie zewnętrznym.

Rozdział 2

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

§6. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych;
- 2) zbiorowe odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, z zastrzeżeniem §18 ust. 2 pkt 3 lit. b;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, poprzez ustalenie powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) komunalny, selektywny system gospodarki odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 5) w zakresie realizacji ustaleń planu postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, w tym o ochronie środowiska oraz przepisami prawa miejscowego.

§7.1. Na obszarze objętym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i oznaczeniem graficznym na rysunku, formą ochrony zabytków obejmuje się:

- 1) budynek, oznaczony numerem 1, przy ul. Fabrycznej (teren U4);
- 2) budynek, oznaczony numerem 3, przy ul. Fabrycznej (teren MW2);
- 3) strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (tereny P/U6, P/U7 i KDW8).

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

- 1) zachowanie historycznych brył (gabarytów, w tym wysokości oraz nachylenia połaci dachowych) i elewacji budynków;
- 2) zachowanie kształtu wykrojów historycznych otworów i podziałów stolarek okiennych oraz drzwi zewnętrznych a także zachowanie ich jednorodności;
- 3) zharmonizowanie kształtu zewnętrznych detali architektonicznych budynków, drzwi zewnętrznych głównych, stolarek okiennych, schodów z historyczną architekturą budynków.

3. Dla ochrony obiektów, wymienionych w ust. 1 obowiązuje postępowanie zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 1, obejmujących tereny MW1 i MW2, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 2) zakaz rozbudowy i nadbudowy części budynków zlokalizowanych w przestrzeni pomiędzy wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi tereny;
- 3) dla budynku objętego ochroną konserwatorską zastosowanie ustaleń §7 ust. 2;
- 4) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych do 9,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych do 6,0 m;
- 5) dowolną geometrię dachów;
- 6) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,0;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną:
 - a) dla terenu MW1 – nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu MW2 – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§9. Dla terenów zabudowy usługowej U, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 2, obejmujących tereny U1÷U4, ustala się :

- 1) sytuowanie budynków usługowych, magazynowych, biurowych, garażowych i innych zgodnie z wyznaczoną funkcją terenu;
- 2) dla budynku objętego ochroną konserwatorską zastosowanie ustaleń §7 ust. 2;
- 3) zakaz rozbudowy i nadbudowy części budynków zlokalizowanych w przestrzeni pomiędzy wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) wysokość budynków do 12,0 m, ilość i wysokość kondygnacji wynikającą z wymagań technicznych związanych z funkcją obiektu;
- 5) geometrię dachów – płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 15⁰, dla budynków istniejących zachowanie formy dachów z możliwością przebudowy;
- 6) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,5;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%.

§10. Dla terenów obiektów produkcyjnych składów i magazynów oraz zabudowy usługowej P/U, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 3, obejmujących tereny P/U1 ÷ PU/7, ustala się:

- 1) sytuowanie budynków produkcyjnych, magazynowych, składowych, biurowych, usługowych, garażowych i innych, zgodnie z wyznaczoną funkcją terenu;
- 2) wysokość budynków:
 - a) dla terenu P/U1 do 30,0 m,
 - b) dla terenów P/U2 ÷ PU/7 do 15,0 m,
 - c) ilość i wysokość kondygnacji wynikającą z wymagań technicznych związanych z funkcją obiektu;
- 3) geometrię dachów – płaskie o kącie nachylenia do 15°, dla budynków istniejących możliwość zachowania formy dachów;
- 4) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 1,5;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu P/U5 – 67%,
 - b) dla pozostałych terenów – 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 7) na terenie P/U1 minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1,0 ha.

§11. Dla terenów infrastruktury technicznej K, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 4, obejmujących tereny K1 (pas infrastruktury technicznej), K2 (przepompownia ścieków komunalnych) i K3 (urządzenia oczyszczające wody opadowe lub roztopowe wraz z przepompownią), ustala się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%.

§12. Dla terenów dróg wewnętrznych KDW, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 7, obejmujących tereny KDW1 ÷ KDW9, ustala się w szczególności:

- 1) lokalizację dróg, przejść pieszych, zieleni;
- 2) lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość lokalizacji miejsc do parkowania.

§13. Dla terenu przejścia pieszego KDWx, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 8, ustala się:

- 1) lokalizację przejścia pieszego;
- 2) lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.

§14. Dla terenów dróg wewnętrznych i parkingów KDWp, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 9, obejmujących tereny KDWp1 ÷ KDWp3, ustala się:

- 1) lokalizację dróg, parkingów, przejść pieszych, zieleni;
- 2) lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%.

§15. 1. Dla terenu kolei i publicznej drogi dojazdowej KK/KD-D, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 10, ustala się lokalizację przejazdu drogowego – drogi dojazdowej przez teren kolei, służącego zapewnieniu ciągłości powiązań komunikacyjnych – ulic: Strefowej i Fabrycznej.

2. Dla terenów kolei KK, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 11, obejmujących teren KK1, ustala się:

- 1) lokalizację budynków wyłącznie w obszarze ograniczonym wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) wysokość budynków do 7,0 m;
- 3) geometrię dachów – dowolną;
- 4) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,0 do 0,9;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami 400 m²;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;

3. Tereny kolei KK, obejmujące teren KK1 (teren linii kolejowych do Bydgoszczy i do Poznania) oraz tereny KK2 i KK3 (tereny bocznicy kolejowej) a także teren kolei i publicznej drogi dojazdowej KK/KD-D, o którym mowa w ust. 1, należą do terenów zamkniętych, w rozumieniu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, dla których mają zastosowanie przepisy ustawy o transporcie kolejowym.

§16. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc do parkowania:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW1 i MW2, na terenie działki budowlanej, 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie;
- 2) dla terenów zabudowy usługowej U1 ÷ U4, na terenie działki budowlanej, 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;

- 3) dla terenów obiektów produkcyjnych składów i magazynów oraz zabudowy usługowej P/U1 ÷ PU/7, na terenie działki budowlanej, 1 miejsce do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 4) dla terenu kolei KK1 – 2 miejsca do parkowania.

2. W zakresie miejsc do parkowania 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

§17.1. Na obszarze objętym planem układ komunikacyjny obejmuje publiczne drogi gminne w klasie ulic lokalnych i dojazdowych oraz drogi wewnętrzne. Układ komunikacyjny powiązany jest z drogami powiatowymi w klasie ulic zbiorczych – ul. Wawelską i ul. Młodych (drogi poza planem), które zapewniają powiązania zewnętrzne z obwodnicą zewnętrzną miasta i docelowym przebiegiem dróg ekspresowych S10 i S11.

2. Układ komunikacyjny, o którym mowa w ust.1, obejmuje:

- 1) gminne drogi lokalne:
 - a) drogę lokalną KD-L1 (ul. Magazynowa), przebiegającą od ul. Wawelskiej do skrzyżowania ulic Fabrycznej i Strefowej i obsługującą wyznaczone tereny produkcyjno-usługowe,
 - b) drogę lokalną KD-L2 (ulica Fabryczna), przebiegającą od ul. Młodych do skrzyżowania ulic Magazynowej i Strefowej i obsługującą wyznaczone tereny produkcyjno-usługowe oraz tereny kolei;
- 2) gminne drogi dojazdowe:
 - a) drogę dojazdową KD-D1 (ul. Strefowa), powiązaną z ulicami Magazynową, Fabryczną i Wawelską, i obsługującą wyznaczone tereny produkcyjno-usługowe,
 - b) drogę dojazdową KD-D2 (odcinek ul. Węglowej), powiązaną z ul. Młodych i obsługującą wyznaczone tereny usługowe,
 - c) drogę gminną KD-D3 (ul. Skrajna), łączącą ul. Fabryczną z ul. Węglową i obsługującą wyznaczone tereny usługowe;
- 3) drogi wewnętrzne KDW (KDW1 ÷ KDW9).

3. Dla dróg KD-L, KD-D i KDW, ustala się szerokości w liniach rozgraniczających wg rysunku.

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

§18.1. Infrastruktura techniczna na obszarze objętym planem, obejmuje istniejące i planowane sieci systemów: wodociągowego, kanalizacji ścieków komunalnych, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczego, elektroenergetycznego, gazowniczego i telekomunikacyjnego powiązane z sieciami systemów zewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem planu.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, wymagającej rozbudowy;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, wymagającej rozbudowy;
- 3) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) w przypadku budynków niskich lub braku możliwości przyłączenia do ww. sieci dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z systemu ciepłowniczego,
 - b) z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami prawa miejscowego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z systemu gazowniczego;
- 7) obsługę telekomunikacyjną – z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

3. Do czasu rozbudowy sieci wymienionych w ust. 2 pkt 1 i 2 zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy Prawo budowlane.

4. Dla realizacji inwestycji wymienionych w ust. 2 mają zastosowanie wymagania określone w przepisach odrębnych.

§19. Zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej określa załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§20. 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.

§21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

§22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Z-CA DYREKTORA
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej


Beata Tubicz


Marcin Patkoda
201 P-102

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Fabrycznej, Węglowej, Wawelskiej i Strefowej, 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 2020 r., poz. 293) Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Fabrycznej, Węglowej, Wawelskiej i Strefowej, 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.).

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Fabrycznej, Węglowej, Wawelskiej i Strefowej, 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 2020 r., poz. 293) 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: Fabrycznej, Węglowej, Wawelskiej i Strefowej, dotyczą realizacji następujących inwestycji, o podanych parametrach szacunkowych:

1) komunikacja drogowa:

- a) publiczna droga lokalna KD-L2 o długości ok. 800,0 m,
- b) publiczna droga dojazdowa KD-D3 o długości ok. 360,0 m,
- c) tereny dróg wewnętrznych i parkingów KDWp2 i KDWp3 o łącznej powierzchni ok. 6 400,0 m²;

2) sieć infrastruktury technicznej:

- a) sieć wodociągowa o długości ok. 520,0 m,
- b) kanalizacja ścieków komunalnych o długości ok. 230,0 m, w tym poza obszarem planu ok. 45,0 m.

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

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Fabrycznej, Węglowej, Wawelskiej i Strefowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

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

Uzasadnienie
do UCHWAŁY Nr
RADY MIASTA PIŁY
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
rejonie ulic: Fabrycznej, Węglowej, Wawelskiej i Strefowej

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr III/18/18 z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Fabrycznej, Węglowej, Wawelskiej i Strefowej.

Obszar objęty przystąpieniem położony jest w południowo-wschodniej części miasta przy ul. Wawelskiej w sąsiedztwie linii kolejowej do Chojnic i terenów utworzonej w 2011 r. Podstrefy Piła Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. W 2012 r. teren został objęty Lokalnym Programem Rewitalizacji obszarów przemysłowych na terenie miasta Piły do 2020 r., w ramach którego przeprowadzono rekultywację części nieczynnych pól irygacyjnych, przebudowano ul. Wawelską i wybudowano ul. Strefową i ul. Magazynową, a także sieci: wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną i telekomunikacyjną. Znaczna część obszaru jest jeszcze nadal nie zainwestowana i wymaga rekultywacji. Dotyczy to położonych w północno-wschodniej części nieużytkowanych pól irygacyjnych, będących własnością Zakładów Przemysłu Ziemniaczanego.

Na obszarze objętym przystąpieniem, nie obowiązuje aktualny plan miejscowy, z wyjątkiem terenu pasa drogowego ul. Młodych, dla którego obowiązują ustalenia uchwały Nr XIX/179/99 Rady Miejskiej w Piłe z dnia 30 listopada 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego układu ulicznego miasta Piły, w związku z powyższym nie był przedmiotem oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Piły oraz uchwały Nr XL/554/17 Rady Miasta Piły dnia 26 września 2017 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Teren, z uwagi na bardzo dobrą dostępność komunikacyjną, stanowi jeden z atrakcyjniejszych terenów inwestycyjnych miasta do prowadzenia działalności gospodarczej ale wymaga rozwiązania problemów przestrzennych, komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych, w związku z powyższym jego zagospodarowanie powinno być dokonane w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenu objętego przystąpieniem wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r.).

W wyniku dokonanej analizy, uwzględniającej obszar mogących nastąpić zmian przestrzennych, wyznaczono obszar sporządzenia planu o powierzchni ok. 76 ha, którego granicami są: od północy teren Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Malwa” oraz rozgraniczenie ulicy Wawelskiej, od północnego-zachodu linia kolejowa do Chojnic, od

południowego-zachodu pas drogowy ulicy Młodych, od południa rozgraniczenie terenu PKP (linia kolejowa do Poznania) oraz ulica Strefowa od południa i od wschodu.

Przystąpienie do planu na wyznaczonym obszarze nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły. Zgodnie ze studium obszar objęty przystąpieniem znajduje się w strefie terenów zurbanizowanych TZ-3, w wydzielonym obszarze strefy TZ-3.4, o przeważającej funkcji usługowo–produkcyjnej, podlegającym przekształceniom przestrzennym, z dopuszczalną zmianą układu komunikacyjnego służącego obsłudze nowych inwestycji.

Z granic uchwalenia planu wyłączono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej o powierzchni 6,35 ha położone w rejonie ul. Węglowej i ul. Młodych, znajdujące się w Gminnym Programie Rewitalizacji, które zostaną objęte ustaleniami odrębnej uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Celem opracowanego planu jest przygotowanie terenów inwestycyjnych o przeznaczeniu usługowo-produkcyjnym z warunkami obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej a także określenie przeznaczenia oraz ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania dla całego terenu. Przedstawiona uchwała jest zgodna z zasadą kształtowania polityki przestrzennej, przyjętej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania, Prezydent Miasta Piły rozpatrzył składane wnioski, mając na uwadze interes publiczny i prywatny. W projekcie planu uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Wyznaczone przeznaczenie pod funkcje produkcyjno-usługowe jest zgodne z dotychczasowym sposobem użytkowania części terenu, i predyspozycją, wynikającą z lokalizacji w sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy o funkcji produkcyjnej, magazynowej i usługowej.

Dla zachowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie określono linie i parametry zabudowy, w szczególności wysokość budynków oraz intensywność zabudowy. Warunki zabudowy i zagospodarowania ustalono z uwzględnieniem charakteru istniejącej i planowanej zabudowy.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków podjęto stosowne ustalenia ze względu na występowanie na obszarze planu zabytków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków: dwóch budynków (mieszkalnego i usługowego) położonych przy ul. Fabrycznej oraz stanowiska archeologicznego zlokalizowanego przy ul. Wawelskiej, co zostało potwierdzone procedurą uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska, poprzez ustalenia dotyczące technicznego uzbrojenia terenów, określenie wskaźników zabudowy oraz minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnych. Obszar planu nie jest objęty formami ochrony prawnej w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody i zgodnie z gminną

ewidencją gruntów i budynków miasta Piły, wśród terenów objętych planem nie ma gruntów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Odstąpiono w planie od określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ okoliczności faktyczne i prawne dotyczące terenów objętych planem nie uzasadniają konieczności powyższych zapisów.

Z uwagi na strukturę podziału geodezyjnego i własnościowego obszaru planu, nie ma potrzeby przeprowadzania scalenia i podziału nieruchomości dla wszystkich terenów objętych planem, tym samym uzasadnione jest niezamieszczanie w planie elementów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nieruchomości objęte planem są ukształtowane w taki sposób, który umożliwia ich wykorzystanie i zainwestowanie, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bez konieczności przeprowadzania powyższej procedury.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących standardów akustycznych dla terenów, ustalenie linii zabudowy z uwzględnieniem odpowiednich odległości budynków mieszkalnych i usługowych od terenów komunikacji a także ustalono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Dla potrzeb osób niepełnosprawnych, ustalono wymóg wyznaczenia ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

W ustaleniach projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę usługową i produkcyjną.

Mając na uwadze potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, w planie uwzględniono przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określono zasady ich modernizacji i rozbudowy oraz zabezpieczono tereny dla ich realizacji, m.in. poprzez odpowiednie szerokości pasów drogowych. Obszar planu, dzięki dostępowi do miejskiej sieci wodociągowej, zlokalizowanej w pasach drogowych ulic: Wawelskiej, Magazynowej, Strefowej i Fabrycznej, spełnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności.

Dogodne położenie terenów planu, z usytuowaniem w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacji kołowej w zasięgu transportu publicznego miejskiego (ul. Wawelska, ul. Młodych) nie zwiększa kosztów związanych z transportem. Zachowanie w ustaleniach planu terenów komunikacyjnych, oraz wyznaczenie nowych dróg, uwzględnia interes publiczny, zabezpieczając tereny dla przemieszczania się pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych.

Potencjalne wpływy i wydatki, jakie mogą się pojawić z tytułu uchwalenia planu, zawiera sporządzona na potrzeby projektu planu Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie

ulic: Fabrycznej, Węglowej, Wawelskiej i Strefowej. Z prognozy wynika, że zyski do budżetu gminy przewidywane są z przyrostu wpływów z podatku od nieruchomości wynikających z nowej zabudowy oraz sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy natomiast obciążeniem dla gminy będzie realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które stanowią zadania własne gminy, co zawarte zostało w rozstrzygnięciu, będącym załącznikiem do uchwały, zgodnie z wymogami art. 20 ust. 1 ustawy. Powyższe zadania dotyczą terenów gminnych, a ich finansowanie będzie zgodne z wieloletnimi planami rozwoju i modernizacji sieci infrastruktury technicznej oraz budowy dróg.

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 złożono indywidualnych wniosków do planu.

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano odpowiednie opinie i uzgodnienia. Uwagi Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Piły i zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz opinii Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej zostały uwzględnione.

Projekt planu sporządzono przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych, m. in. poprzez upublicznienie procesu sporządzania projektu planu oraz umożliwienie pełnego dostępu do dokumentacji planistycznej, w ramach obowiązujących przepisów. W pracach nad projektem planu został zapewniony udział społeczeństwa. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń informujących o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały opublikowane w miejscowej prasie, wywieszone 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. Ww. 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.

W trybie wyłożenia do publicznego wglądu (od 16.12.2019 r. do 21.01.2020 r.; uwagi do 12.02.2020 r.) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu. Wobec braku uwag, Prezydent Miasta przedłożył plan Radzie, celem zakończenia procedury formalnej, polegającej na uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W Z. PREZIDENTA MIASTA


Beata Dudzińska
Zastępca Prezydenta