

UCHWAŁA Nr XLIX/521/21
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 26 października 2021 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulic Giełdowej i Robotniczej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zmiana: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922), Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

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

2. Granicami planu jest obszar położony przy ul. Giełdowej ograniczony linią rozgraniczającą pas drogowy ul. Kresowiaków, terenami zabudowy usługowo-produkcyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z pasem drogowym ul. Giełdowej oraz obszar przy ul. Robotniczej, ograniczony linią rozgraniczającą pas drogowy i terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) rysunek planu na mapach w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Giełdowej i Robotniczej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Giełdowej i Robotniczej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Giełdowej i Robotniczej, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały;
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Giełdowej i Robotniczej, stanowiący załącznik nr 6 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego;
- 3) zabytki i dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie określa się:

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

3. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego głównego zbiornika wód podziemnych nr 125 - Zbiornik międzymorenowy Wałcz-Piła.

4. Na obszarze planu na terenach U2 i KD-L występują grunty słabonośne, dla których przy realizacji nowej zabudowy, może obowiązywać wykonanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 3) teren zieleni, oznaczenie na rysunku – Z;
- 4) teren elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E;
- 5) teren publicznej drogi lokalnej, oznaczenie na rysunku – KD-L;
- 6) teren drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 7) tereny dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku – KDW/Ki.

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

§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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązkowe sytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy granicy działki budowlanej;
- 6) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego.

2. Przez obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 3, należy rozumieć linię ukształtowaną przez główną elewację budynku: w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę, a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, ryzality i docieplenie budynku.

3. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 4, dotyczą budynków i wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

4. Kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, oznaczony na rysunku, określa sposób sytuowania najwyższej położonej krawędzi dachu powstałej na przecięciu połaci dachowych, względem obowiązującej linii zabudowy.

§5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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 obrysie zewnętrznym ścian budynku;
- 2) powierzchni zabudowy budynkami – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu.

§6. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie lokalizuje się budowli wyższych niż 15,0 m nad poziom terenu;

- 2) nie lokalizuje się urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru;
- 3) nie lokalizuje się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rozdział 2

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

§7.1. Dla ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie terenów zieleni, poprzez ustalenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 2) postępowanie zgodne z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) postępowanie, zgodne z przepisami z zakresu ochrony środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN, o których mowa w §3 ust.1 pkt 2, należą do rodzaju terenów, dla których w przepisach o środowisku, ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§8. Dla terenów zabudowy usługowej – U, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 1, obejmujących tereny U1 i U2, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość budynków 9,0 m – do II kondygnacji nadziemnych;
- 2) geometrię dachów – dachy płaskie, o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 15°;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,0 i 1,0;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami, o której mowa w §5 pkt 2, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) na terenie U1 – 1500 m²,
 - b) na terenie U2 – 3000 m².

§9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 2, obejmujących tereny MN1, MN2 i MN3, ustala się:

1) teren MN1:

- a) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynków gospodarczo-garażowych,
- b) wysokość budynków:
 - mieszkalnego jednorodzinnego do 9,0 m – do II kondygnacji nadziemnych,
 - gospodarczo-garażowych do 6,0 m – I kondygnacja nadziemna,
- c) geometrię dachów – dowolną,
- d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,05 i 0,7,
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami, o której mowa w §5 pkt 2, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%,
- f) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

2) teren MN2:

- a) sytuowanie na działce budowlanej:
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, obowiązkowo przy granicy działki budowlanej, wg oznaczenia na rysunku (zabudowa bliźniacza), zgodnie z obowiązującą linią zabudowy,
 - budynków gospodarczo-garażowych,
- b) wysokość budynków:
 - głównej bryły budynku mieszkalnego jednorodzinnego, kształtującego pierzeję ulicy Robotniczej 7,5 m, z tolerancją $\pm 0,5$ m - II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - dla części budynku, zlokalizowanej od strony ogrodu dopuszcza się zastosowanie wysokości I kondygnacji nadziemnej, nieprzekraczającej 8,0 m,
 - gospodarczo-garażowych nieprzekraczająca 6,0 m - I kondygnacja nadziemna,
- c) geometrię dachów:
 - głównej bryły budynku kształtującego pierzeję ulicy - dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych 45° z tolerancją $\pm 3^\circ$ i kierunku głównej kalenicy dachu równoległym do obowiązującej linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku, z możliwością realizacji w części frontowej dachu okien wyłącznie połaciowych,
 - dla części budynku, zlokalizowanej od strony ogrodu dopuszcza się zastosowanie dowolnej geometrii dachu,
 - budynków gospodarczo-garażowych – dowolną,
- d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,05 i 0,7,
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami, o której mowa w §5 pkt 2, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%,

- f) minimalną powierzchnią biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 3) teren MN3:
- a) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynków gospodarczo-garażowych;
 - b) wysokość budynków:
 - mieszkalnego jednorodzinnego do 9,0 m – II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym,
 - gospodarczo-garażowych do 6,0 m – I kondygnacja nadziemna,
 - c) geometrię dachów:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, stromy o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 30°,
 - budynków gospodarczo-garażowych, stromy o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 20°,
 - d) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1 i 0,7,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami, o której mowa w §5 pkt 2, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%,
 - f) minimalną powierzchnią biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - g) dostęp komunikacyjny do drogi publicznej z ul. Robotniczej (KD-D) poprzez teren KDW/Ki2.

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

- 1) urządzenie zieleni;
- 2) dopuszczenie sytuowania dojazdów, dojazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nie lokalizuje się budynków.

§11. Dla terenu elektroenergetyki – E, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 4, ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczoną funkcją terenu;
- 2) maksymalną wysokość budynku 9,0 m – I kondygnacja nadziemna, maksymalną wysokość budowli wg §6 pkt 1;
- 3) geometrię dachu – dowolną;
- 4) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,0 i 0,8;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami, o której mowa w §5 pkt 2, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;

- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5 %.

§12. Dla terenów dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej - KDW/Ki, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 7, obejmujących tereny KDW/Ki1 i KDW/Ki2, ustala się:

- 1) sytuowanie dróg i miejsc postojowych oraz wskazane urządzenie zieleni;
- 2) sytuowanie dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz zabudowy budynkami.

§13.1. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania:

- 1) dla terenów zabudowy usługowej (U1 i U2) w ilości nie mniejszej niż 1 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, na terenie działki budowlanej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1÷MN3) w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, na terenie działki budowlanej;
- 3) zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenu elektroenergetyki – E nie wyznacza się miejsc do parkowania.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§14.1. Na obszarze objętym planem układ komunikacyjny obejmuje:

- 1) publiczną drogę lokalną – KD-L (ul. Giełdowa);
- 2) publiczną drogę dojazdową – KD-D (ul. Robotnicza).

2. Drogi publiczne - ul. Giełdowa i ul. Robotnicza powiązane są z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta poprzez drogę główną - ul. Bydgoską (droga poza planem) i drogę zbiorczą - ul. Wawelską (droga poza planem).

3. Dla publicznych dróg: lokalnej KD-L i dojazdowej KD-D, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, wg rysunku.

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

§15.1. Na obszarze objętym planem funkcjonują systemy infrastruktury technicznej: kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczny i telekomunikacyjny. Systemy ciepłowniczy i gazowniczy znajdują się poza obszarem planu.

2. Dla obszaru objętego planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, wymagającej rozbudowy;
- 3) odprowadzanie ścieków – do zbiorczej sieci kanalizacyjnej ścieków komunalnych, wymagającej rozbudowy;
- 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) dla terenów: MN1, MN2, MN3 i E – zagospodarowanie wód na terenie,
 - b) dla terenów U1 i U2:
 - zagospodarowanie wód na terenie,
 - w przypadku odprowadzania wód wymagających podczyszczania sytuowanie urządzeń podczyszczających na terenie (zgodnie z przepisami prawa wodnego),
 - c) dla terenów KD-L i KDW/Ki1 – odprowadzanie wód wymagających podczyszczania do urządzeń podczyszczających usytuowanych na terenie (zgodnie z przepisami prawa wodnego),
 - d) dla terenów KD-D i KDW/Ki2 – odprowadzanie wód do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) z systemu ciepłowniczego, budowanego stosownie do potrzeb;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną :
 - a) z systemu elektroenergetycznego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb;
 - b) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako linie kablowe podziemne;
- 7) zaopatrzenie w gaz - z systemu gazowniczego budowanego stosownie do potrzeb;
- 8) obsługę telekomunikacyjną - z wykorzystaniem systemów bezprzewodowych i przewodowych rozbudowywanych stosownie do potrzeb.

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

§16. Zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej, określa załącznik nr 4 uchwały.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§17. 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.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

§19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Piły
/-/ Maria Kubica

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY
NR XLIX/521/21
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2021 R.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Giełdowej i Robotniczej, 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 2021 r. poz. 741, zmiana: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922), Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Giełdowej i Robotniczej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015r., uchwała zmieniająca – Nr XXX/316/20 Rady Miasta Piły z dnia 29 września 2020 r.).

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Piły
/-/ Maria Kubica

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR XLIX/521/21
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2021 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Gięldowej i Robotniczej, 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zmiana: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922), 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 Gięldowej i Robotniczej dotyczą realizacji następujących inwestycji o podanych parametrach szacunkowych:

- 1) komunikacja drogowa – publiczna droga lokalna KD-L o długości około 420 m;
- 2) sieć infrastruktury technicznej:
 - a) wodociąg o długości około 170 m (planowany poza obszarem planu),
 - b) kanalizacja ścieków komunalnych o długości około 105 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.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Piły
/-/ Maria Kubica

ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY
NR XLIX/521/21
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2021 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Giełdowej i Robotniczej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zmiana: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922), Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Piły
/-/ Maria Kubica

Uzasadnienie
do UCHWAŁY Nr XLIX/521/21
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 26 października 2021 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Piły w rejonie ulic Gięldowej i Robotniczej

Przedmiotowy projekt planu sporządzono na podstawie uchwały Nr XXVI/277/20 z dnia 9 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Gięldowej i Robotniczej. Przywołana uchwała została podjęta zgodnie z wynikami analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium - uchwała Nr VI/75/15/ Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r. W trakcie rozpoczętej procedury planistycznej Rada Miasta Piły przyjęła uchwałę Nr XXX/316/20 z dnia 29 września 2020 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, która to zmiana studium w odniesieniu do obszaru objętego planem stanowi kontynuację polityki określonej we wcześniejszej uchwale Nr VI/75/15/ Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r.

Zgodnie z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonana ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – uchwała Nr IX/87/19 Rady Miasta Piły z dnia 18 maja 2019 r. wraz ze zmianą – uchwała Nr XXVI/274/20 Rady Miasta Piły z dnia 9 czerwca 2020 r. wskazały na możliwość dopuszczalnej zmiany planów obowiązujących na tym obszarze. Ocena wskazała na możliwość zmiany planów w przypadku złożenia wniosku o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że wnioskowana zmiana nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, co znajduje zastosowanie w przedmiocie podjętej uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Gięldowej i Robotniczej.

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.

Projekt planu powyższe wymagania realizuje poprzez:

- ustalone przeznaczenia terenów,
- ograniczenie zabudowy mieszkaniowej, ze względu na funkcję usługową i produkcyjną, wiodącą w rozwoju przestrzennym obszaru,

- wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy, dla kształtowania ul. Robotniczej,
- ustalenie parametrów wysokościowych budynków - nie planuje się budynków wyższych niż 9,0 m od poziomu terenu,
- ustalony spójny system dróg.

Na obszarze objętym planem nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ położenie, cechy geometryczne i wielkość nieruchomości umożliwiają ich wykorzystanie i zainwestowanie zgodnie z planem, bez konieczności przeprowadzenia procedury scalenia i podziału. Uzasadnione jest w związku z tym niezamieszanie w planie elementów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Walory architektoniczno – krajobrazowe.

Obszar objęty planem dotyczy terenów przekształconych w wyniku działalności człowieka, w tym terenów powyroboiskowych o niskich walorach wizualnych w rejonie ul. Giełdowej. Tereny w rejonie ul. Giełdowej pozostają niezabudowane, natomiast tereny w rejonie ul. Robotniczej, są w większości zainwestowane i stanowią uporządkowaną przestrzeń. Projekt planu ustalając wytyczne dla zagospodarowania terenów stwarza warunki dla podniesienia walorów wizualnych terenów, a także daje wytyczne dla kształtowania architektury w nawiązaniu do formy istniejących obiektów.

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

Projekt planu powyższe wymagania realizuje poprzez:

- 1) kształtowanie terenów zieleni, ustalając wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 2) techniczne uzbrojenie terenów;
- 3) wskazanie możliwości wystąpienia obowiązku wykonania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, dla terenów U2 i KD-L, przy realizacji inwestycji, ze względu występowanie gruntów słabonośnych;
- 4) przygotowanie pod nowe przeznaczenie terenów na których wystąpiły niekorzystne przekształcenia naturalnego ukształtowania ziemi (tereny U2, KD-L),
- 5) postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska.

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zgodnie z gminną ewidencją zabytków miasta Piły na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte ochroną, na podstawie wpisu do rejestru i ewidencji zabytków, brak jest też zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

Biorąc pod uwagę powyższe projekt planu nie podejmuje ustaleń w przedmiocie ochrony zabytków.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz.1696 i 2473).

Powyższe wymagania projekt planu realizuje wraz z innymi aktami wykonawczymi, które ustalają jakie wymogi techniczne i sanitarne muszą spełniać budynki.

1) Projekt planu dla spełnienia powyższych wymagań ustala:

- linie zabudowy,
- maksymalną wysokość budynków,
- zapewnienie ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w katę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru,
- postępowanie, zgodne z przepisami służącymi ochronie środowiska.

2) Projekt planu wskazuje tereny U2 i KD-L jako rejon występowania gruntów słabonośnych, dla których przy realizacji inwestycji, obowiązuje wykonanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Realizacja ustaleń projektu planu wpłynie na walory ekonomiczne mierzone jako koszty i korzyści użytkowania przestrzeni, na które wpływ mają:

- przyjęte rozwiązania komunikacyjne, ustalające tereny przeznaczone dla przemieszczania się pojazdów i osób pieszych,
- uzbrojenie terenów w infrastrukturę wodociągową i kanalizację sanitarną,
- położenie terenów:
 - w obszarze zurbanizowanym,
 - z dostępem do dróg publicznych,
- potencjalny korzystny wpływ na skutki gospodarczo-społeczne tj. przychody gminy z tytułu sprzedaży gruntów gminnych, podatku od nieruchomości oraz nowe miejsca pracy.

Prawo własności.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 6 ust.1) wskazuje, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z innymi przepisami kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i warunki zabudowy plan miejscowy określa sposób wykonywania prawa własności. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania przestrzenne stosownie do celów i potrzeb nie powodują ingerencji w tereny będące własnością osób fizycznych.

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

Potrzeby interesu publicznego.

Wyznaczone na obszarze objętym planem tereny komunikacyjne uwzględniają interes publiczny, zabezpieczając tereny dla przemieszczania się pojazdów samochodowych, pieszych i rowerzystów oraz dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, w tym dla sieci szerokopasmowych.

Na obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, na które wskazuje projekt planu, dotyczą realizacji drogi publicznej, sieci kanalizacji sanitarnej oraz wodociągowej. Wyznaczone w projekcie planu tereny komunikacyjne, służyć będą celom drogowym i sytuowaniu infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych. Realizacja powyższych zadań nastąpi zgodnie z wieloletnimi planami rozwoju i modernizacji sieci infrastruktury technicznej oraz budowy dróg.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Przy opracowaniu projektu planu spełniono wymogi formalne, zapewniając udział społeczeństwa w pracach nad planem zamieszczając odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Giełdowej i Robotniczej, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń zostały opublikowane w miejscowej prasie, wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej miasta Piły. Następnie sporządzono projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i wystąpiono o opinie i uzgodnienia. O wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego, możliwości składania uwag dotyczących projektu planu oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznej poinformowano poprzez opublikowanie odpowiednich treści ogłoszeń i obwieszczeń w miejscowej prasie, wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej miasta Piły.

Termin wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego został ustalony na dni: od 9.06.2021 r. do 9.07.2021 r., termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie

planu miejscowego rozwiązaniami wyznaczono na dzień 23.06.2021 r., termin składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do 31.07.2021 r. W ustalonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

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, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

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

Miasto Piła posiada ujęcia wody wraz ze stacjami uzdatniania zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody na potrzeby ludności. Projekt planu potrzebę tę realizuje w oparciu o istniejące sieci wodociągowe w ulicach Giełdowa i Robotnicza oraz planowaną sieć poza obszarem planu w ulicy Kresowiaków.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z 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 zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne w projekcie planu dają szansę na rozwój obszaru, a także umożliwiają realizację celów zgłoszonych we wnioskach. Potrzeby interesu publicznego projekt planu realizuje przez wyznaczenie terenów komunikacyjnych, zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną, a także zaspakajanie potrzeb w zakresie terenów przeznaczonych pod usługi poprzez ich wyznaczenie.

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

- 1) kształtowanie struktury przestrzennej przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem należy do szerszej struktury przestrzennej miasta, na którą składają się tereny usług i działalności produkcyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oparte na czytelnym układzie komunikacyjnym;
- 2) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i dróg publicznych, umożliwia mieszkańcom wykorzystanie transportu publicznego do przemieszczania się (przystanki autobusowe zlokalizowane w rejonie ulicy Bydgoskiej;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – projekt planu zabezpiecza tereny poprzez wyznaczenie terenów komunikacyjnych, tereny dróg publicznych KD-L i KD-D;

4) dążenie do planowania nowej zabudowy w obszarze o wykształconej strukturze przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej miasta Piły i w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną – planowana zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna stanowi uzupełnienie i kontynuację zabudowy istniejącej.

Wpływ na finanse publiczne.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Gięldowej i Robotniczej, określiła potencjalne wielkości kwot po stronie dochodów i wydatków, jakie mogą pojawić się z tytułu uchwalenia planu. Wpływ na wydatki gminy mieć będą realizacja dróg oraz sieci kanalizacji komunalnej i wodociągu. Natomiast dochody gminy związane będą ze sprzedażą mienia komunalnego oraz z podatkiem od nieruchomości. Potencjalny wynik finansowy na który wskazuje prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Gięldowej i Robotniczej, daje dodatni wynik finansowy.

W związku z zakończeniem procedury formalno-prawnej, projekt planu przedstawia się Radzie Miasta Piły celem uchwalenia.

w z. PREZYDENTA MIASTA

/-/ Krzysztof Szewc
Zastępca Prezydenta