

UCHWAŁA NR VIII/63/24
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 26 listopada 2024 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie alei Powstańców Wielkopolskich

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie alei Powstańców Wielkopolskich, zwany dalej planem.

2. 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 alei Powstańców Wielkopolskich, 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 alei Powstańców Wielkopolskich, 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 alei Powstańców Wielkopolskich, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie alei Powstańców Wielkopolskich, stanowiący załącznik nr 5 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, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem, nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określanych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) dóbr kultury współczesnej.

3. Cały obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 125 – Zbiornik międzymorenowy „Wałcz – Piła”.

§3.1. Na obszarze objętym planem występuje zabytek, budynek mieszkalny usytuowany przy alei Powstańców Wielkopolskich 86 (wpisany do gminnej ewidencji zabytków), objęty ochroną na podstawie ustaleń niniejszej uchwały, oznaczony na rysunku.

2. Dla budynku objętego formą ochrony zabytków, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zachowanie historycznej bryły budynku wraz z formą otworów drzwi zewnętrznych, otworów okiennych i podziałów stolarki okiennej;
- 2) zachowanie geometrii dachu i pokrycia dachu stromego dachówką;
- 3) zastosowanie jednorodności stolarki okiennej wraz z krzyżowymi podziałami.

3. Zgodnie z przepisami z zakresu ochrony zabytków, na obszarze objętym planem, może być wymagane uzyskanie stosownych zgód i pozwoleń na prowadzenie prac budowlanych dla ochrony obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej, oznaczenie na rysunku – MWK;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczenie na rysunku – MWW;
- 3) teren usług handlu detalicznego, oznaczenie na rysunku – UHD;
- 4) teren zieleni urządzonej lub parkingu, oznaczenie na rysunku – ZP-KOP;
- 5) teren drogi głównej, oznaczenie na rysunku – KDG;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu, oznaczenie na rysunku – KR-KOP.

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

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zasada kształtowania zabudowy;
- 5) budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

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

§6. Na obszarze objętym planem występują następujące rodzaje terenów, dla których w przepisach o środowisku zostały określone odpowiednio dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej MWK – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej MWW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§7. Na obszarze objętym planem, nie lokalizuje się:

- 1) wolnostojących budowli równych i wyższych niż 18,0 m nad poziom terenu, z zastrzeżeniem ustaleń §13;
- 2) usług handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§8. 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 budynku;
- 2) obowiązującej linii zabudowy, o której mowa w §5 ust. 1 pkt 2, należy przez to rozumieć linię ukształtowaną przez główną elewację budynku;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w §5 ust. 1 pkt 3, należy przez to rozumieć linie dotyczące wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, za wyjątkiem wykonania docieplenia istniejących budynków;
- 4) zasadzie kształtowania zabudowy, o której mowa w §5 ust. 1 pkt 4, należy przez to rozumieć sytuowanie elewacji budynku zgodnie z oznaczonym na rysunku kierunkiem wzdłuż linii zabudowy, na odcinku nie krótszym niż 80% długości tej elewacji.

Rozdział 2

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

§9. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) techniczne uzbrojenie terenu;
- 2) postępowanie zgodnie z przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) wyznaczenie terenu zieleni urządzonej na terenie ZP-KOP;
- 5) kształtowanie terenów zieleni, poprzez ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 6) ochronę wód podziemnych poprzez zakaz zanieczyszczania, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony wód;
- 7) ochronę wyznaczonych terenów przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 8) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami ochrony środowiska, z uwzględnieniem przepisów prawa miejscowego.

§10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej MWK, o których mowa §4 ust. 1 pkt 1, obejmujących tereny 1MWK i 2MWK, ustala się:

- 1) dla terenu 1MWK:
 - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy alei Powstańców Wielkopolskich 86, zastosowanie ustaleń §3 ust. 2 pkt 1÷3;
 - b) sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w obszarze ograniczonym wyznaczoną na rysunku obowiązującą linią zabudowy, z zastosowaniem:
 - zasady kształtowania zabudowy,
 - wysokości nieprzekraczającej 15,0 m, III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowego,
 - dachu stromego o kącie nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°;
 - c) dla budynku objętego formą ochrony zabytku na podstawie niniejszej uchwały, zakaz sytuowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) na połaci dachowej od strony alei Powstańców Wielkopolskich;
 - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - e) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,5 do 1,0;
 - f) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie;

- g) dostęp komunikacyjny od strony alei Powstańców Wielkopolskich (KDG);
- 2) dla terenu 2MWK:
- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego wielorodzinnego w obszarze ograniczonym wyznaczoną na rysunku obowiązującą linią zabudowy, z zastosowaniem:
 - zasady kształtowania zabudowy,
 - wysokości nieprzekraczającej 15,0 m, III kondygnacji nadziemnych,
 - dachu płaskiego o nachyleniu połaci do 15°;
 - b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
 - c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,9 do 1,15;
 - d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie;
 - e) dostęp komunikacyjny od strony alei Powstańców Wielkopolskich (KDG).

§11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej wolnostojącej MWW, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - a) wysokości nieprzekraczającej 18,0 m, V kondygnacji nadziemnych,
 - b) dachu płaskiego o nachyleniu połaci do 12°;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,3 do 1,0;
- 4) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie;
- 5) dostęp komunikacyjny od strony alei Powstańców Wielkopolskich (KDG) poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu KR-KOP.

§12. Dla terenu usług handlu detalicznego UHD, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 3, ustala się:

- 1) sytuowanie jednego budynku usługowego handlu detalicznego, z wyłączeniem handlu paliwami, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - a) wysokości nieprzekraczającej 8,0 m, I kondygnacji nadziemnej,
 - b) dachu płaskiego o nachyleniu połaci do 12°;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0,3 do 0,4;
- 4) obowiązek zapewnienia co najmniej 2 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego na terenie działki budowlanej;
- 5) dostęp komunikacyjny od strony alei Powstańców Wielkopolskich (KDG).

§13. Dla terenu zieleni urządzonej lub parkingu ZP-KOP, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 4, ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni niskiej i wysokiej;
- 2) sytuowanie w szczególności: obiektów małej architektury i ciągów pieszych, a także budowli infrastruktury technicznej, o wysokości do 1,0 m nad poziom terenu – z wyłączeniem oświetlenia;
- 3) możliwość realizacji miejsc do parkowania na powierzchni nie większej niż 50% wyznaczonego terenu;
- 4) zakaz zabudowy budynkami;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dostęp komunikacyjny od strony alei Powstańców Wielkopolskich (KDG) poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu KR-KOP.

§14. Dla terenu drogi głównej KDG (stanowiącego fragment drogi wojewódzkiej nr 188), o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 5, ustala się:

- 1) rozgraniczenie pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym;
- 3) sytuowanie drogi, budowli infrastruktury technicznej oraz zieleni w pasie drogowym;
- 4) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów przyległych (1MWK, 2MWK, UHD) do pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 188 oraz zjazd na teren komunikacji drogowej

wewnętrznej lub parkingu KR-KOP na warunkach określonych przez zarządcę drogi w oparciu o przepisy szczególne dla dróg publicznych.

§15. Dla terenu komunikacji wewnętrznej lub parkingu KR-KOP, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 6, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) sytuowanie drogi, parkingów, ciągów pieszych, zieleni oraz budowli infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§16.1. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem obejmuje:

- 1) teren publicznej drogi głównej, oznaczenie na rysunku – KDG;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu, oznaczenie na rysunku – KR-KOP.

2. Droga główna KDG umożliwia dostęp komunikacyjny do terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i terenu zieleni urządzonej lub parkingu oraz zapewnia powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

3. Wewnętrzny dostęp komunikacyjny do działek budowlanych oraz obsługę terenu objętego planem, zapewnia teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu KR-KOP.

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

§17.1. W zakresie infrastruktury technicznej, na obszarze objętym planem, funkcjonują systemy infrastruktury technicznej: wodociągowy, kanalizacji ścieków komunalnych, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczy, elektroenergetyczny, gazowniczy i telekomunikacyjny.

2. Dla obszaru objętego planem w zakresie systemów infrastruktury technicznej, ustala się zasady:

- 1) budowy, rozbudowy i modernizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) zaopatrzenia w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzania ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji ścieków komunalnych;
- 4) odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
 - a) dla terenów MWW i MWK – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z możliwością indywidualnego zagospodarowania wód na terenach,
 - b) dla terenu KDG – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) dla terenów KR-KOP, UHD i ZP-KOP – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem indywidualnego zagospodarowania wód na terenach; w przypadku odprowadzania wód wymagających podczyszczenia sytuowanie urządzeń podczyszczających na terenach;
- 5) zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) z systemu ciepłowniczego miasta, rozbudowywanego stosownie do potrzeb,
 - b) z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb;
- 7) zaopatrzenia w gaz – z systemu gazowniczego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb;
- 8) obsługi telekomunikacyjnej – z wykorzystaniem systemów bezprzewodowych i przewodowych - realizowanych jako linie kablowe podziemne.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§18. 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.

§19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Piły
/-/ Maria Kubica

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR VIII/63/24
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 26 LISTOPADA 2024 R.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie alei Powstańców Wielkopolskich, 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 2024 r. poz. 1130), Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie alei Powstańców Wielkopolskich, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Piły
/-/ Maria Kubica

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY
NR VIII/63/24
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 26 LISTOPADA 2024 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie alei Powstańców Wielkopolskich, 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 2024 r. poz. 1130), 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.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Piły
/-/ Maria Kubica

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie alei Powstańców Wielkopolskich

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Nie uwzględnić uwag złożonych (wyłożenie do publicznego wglądu od 14.08.2023 r. do 14.09.2023 r.; uwagi do 6.10.2023 r.) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie alei Powstańców Wielkopolskich, dotyczących:

- 1) „zmiany przeznaczenia działek ewid. 88/66 i 88/67, obręb ewid. 16 z terenu oznaczonego symbolem „ZP-KOP” (tereny zieleni urządzonej lub parkingu) na teren oznaczony symbolem „MWK” (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej) lub „MWW” (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej)”;
- 2) „wprowadzenia do projektu MPZP, dla terenu nieruchomości, zasad i wskaźników zabudowy zgodnych z decyzją Prezydenta Miasta Piły Nr 41 z dnia 9 listopada 2020 r. ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu na działkach 88/66 i 88/67 (obr. 16), położonych w Pile, przy alei Powstańców Wielkopolskich, znak: PU-VI.6730.35.2020”;
- 3) „zmiany załącznika graficznego do projektu MPZP w ten sposób, że działki ewid. nr 88/66 i 88/67, obręb ewid. 16 zostaną zakwalifikowane w całości jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej („MWK”) lub teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej („MWW”)”.

Złożone powyższe uwagi do projektu planu dotyczą zmiany przeznaczenia terenu zieleni urządzonej lub parkingu na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej (w tekście i na rysunku planu) oraz ustalenie warunków zabudowy zgodnych z decyzją o warunkach zabudowy z dnia 9 listopada 2020 r.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa wyżej jest wyłączenie dz. 88/66 i 88/67, obręb ewidencyjny 16, z możliwości lokalizacji zabudowy kubaturowej, zgodnie ze złożonymi przez mieszkańców Piły wnioskami do planu. Postępowania administracyjne, w zakresie zabudowy dz. 88/66 i 88/67, nie zostały zakończone. Mieszkańcy sąsiedniego budynku wielorodzinnego, zlokalizowanego na dz. 375, wnieśli zastrzeżenia do decyzji o warunkach zabudowy i decyzji pozwolenia na budowę.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz dobro mieszkańców Piły, Prezydent przystąpił do sporządzenia planu wyłączonego przedmiotowe działki z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, rozstrzygając złożone uwagi jak wyżej.

§2. W terminie II wyłożenia do publicznego wglądu (termin od 30.07.2024 r. do 29.08.2024 r.; termin uwag: 19.09.2024 r.) do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Piły
/-/ Maria Kubica

Uzasadnienie
do UCHWAŁY NR VIII/63/24
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 26 listopada 2024 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Piły w rejonie alei Powstańców Wielkopolskich

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr LXXI/714/23 z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie alei Powstańców Wielkopolskich.

Na przedmiotowym terenie obowiązuje plan, dla terenu pasa drogowego alei Powstańców Wielkopolskich, uchwała XIX/179/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 30 listopada 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego układu ulicznego miasta Piły. Na pozostałym obszarze nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Przystąpienie do sporządzenia planu nastąpiło na wniosek Prezydenta Miasta Piły. Mieszkańcy budynku mieszkalnego przy alei Powstańców Wielkopolskich 78 A-D protestują przeciwko zabudowaniu działek nr 88/66 i 88/67 (obręb 16) zlokalizowanych przed ich budynkiem od strony pasa drogowego al. Powstańców Wielkopolskich. Planowana inwestycja przewiduje lokalizację IV kondygnacyjnego budynku mieszkalnego z usługami. Protestujący mieszkańcy w trakcie wydania decyzji o warunkach zabudowy wyrażali swój sprzeciw, z uwagi na znaczący wpływ nowej zabudowy na komfort życia spowodowany zacienianiem mieszkań.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Powstańców Wielkopolskich jest uniemożliwienie zabudowania spornego terenu oraz zachowanie obecnego kształtu tej części osiedla mieszkaniowego.

Obszar objęty przystąpieniem, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r. oraz uchwały zmieniające: nr XXX/316/20 Rady Miasta Piły z dnia 29 września 2020 r. i nr LXXI/730/23 Rady Miasta Piły z dnia 28 lutego 2023 r.) znajduje się w strefie terenów zurbanizowanych TZ-3.2, który stanowi teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej.

Obszar sporządzenia planu, o powierzchni ok. 2,7 ha, obejmuje tereny zurbanizowane miasta, należące do wykształconej struktury osiedla Zamość, w tym teren części osiedla

mieszkaniowego przy alei Powstańców Wielkopolskich, budynek usługowy, teren zieleni oraz tereny komunikacji.

W wyniku dokonanej analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stopnia zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły wyznaczono obszar opracowania planu.

Dla zachowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie określono: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz parametry zabudowy, w szczególności wysokości budynków, formę dachów i intensywność zabudowy, a także wyznaczono powierzchnie biologicznie czynne i teren zieleni. Warunki zabudowy i zagospodarowania ustalono uwzględniając formę, skalę i linię zabudowy istniejących budynków, ze szczególnym uwzględnieniem budynku objętego ochroną konserwatorską przy alei Powstańców Wielkopolskich 86.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków podjęto stosowne ustalenia ze względu na występowanie na obszarze planu budynku wpisanego do ewidencji zabytków, znajdującego się przy alei Powstańców Wielkopolskich 86.

W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez: ustalenia dotyczące technicznego uzbrojenia terenów, wprowadzenie zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, określenie wskaźników zabudowy oraz minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnych, wyznaczenie terenu zieleni urządzonej. Tereny objęte planem znajdują się na obszarze zurbanizowanym, w związku z tym nie przewiduje się działalności rolniczej na tym obszarze.

Nieruchomości objęte planem są ukształtowane w taki sposób, który umożliwia ich wykorzystanie i zainwestowanie, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając sposób wykonywania prawa własności.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących standardów akustycznych dla terenów i stosowania źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego. Dla potrzeb osób niepełnosprawnych ustalono wymóg wyznaczenia ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz zasad projektowania uniwersalnego, ustalenia dotyczące parametrów zabudowy pozwolą na zaprojektowanie niezbędnych elementów umożliwiających korzystanie z przewidzianych funkcji osobom ze szczególnymi potrzebami. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez

przyjęcie wniosków i uzyskanie uzgodnień projektu planu przez właściwe organy wojskowe. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się działalności, które niosą za sobą zagrożenie poważnych awarii.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Prognozowany wpływ sporządzenia miejscowego planu na budżet gminy, zgodnie z art. 17 pkt 5, zawiera sporządzona na potrzeby projektu planu prognoza skutków finansowych. Z prognozy wynika, że realizacja ustaleń planu przyniesie straty w budżecie gminy przewidywane z wykupu spornego terenu.

Plan uwzględnia interes publiczny poprzez zachowanie stanu istniejącego zagospodarowania w zakresie dróg publicznych, projektowanego terenu zieleni urządzonej oraz ochronę konserwatorską zabytków nieruchomych. Uwzględnione zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Mając na uwadze interes społeczny mieszkańców budynku przy alei Powstańców Wielkopolskich 78A-D podjęto uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, aby umożliwić zabudowanie działek przed budynkiem mieszkalnym. W rezultacie zapisy planu zakazują lokalizacji zabudowy na działkach będących przedmiotem sporu.

Plan zachowuje zabudowę istniejącą. Mając na uwadze potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, w planie miejscowym uwzględniono zapisy umożliwiające rozbudowę niezbędnych sieci oraz zabezpieczono tereny dla ich realizacji (m. in. poprzez odpowiednie szerokości pasów drogowych). Obszar planu jest zaopatrzonej w sieci infrastruktury technicznej, a także spełnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla potrzeb ludności, dzięki dostępowi do miejskiej sieci wodociągowej. Dla obszaru miasta Piły odpowiednią jakość wody w miejskiej sieci zapewnia stacja uzdatniania wody zlokalizowana na terenie miasta. Projekt planu nie generuje zwiększonego ruchu pojazdów, zapewnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie alei Powstańców Wielkopolskich, sporządzony został 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 ramach pracy nad projektem planu został zapewniony udział społeczeństwa. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń informujących o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały opublikowane w miejscowej prasie, wywieszane 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 ich składania. W trybie sporządzania planu Prezydent Miasta Piły wyznaczył terminy 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.

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Pile zaopiniowała projekt planu pozytywnie z uwagami. Do sporządzonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia właściwych organów.

W trybie wyłożenia do publicznego wglądu (od 14.08.2023 r. do 14.09.2024 r.; termin uwag 6.10.2023 r.) wpłynęły uwagi do projektu planu złożone przez właściciela działek dotyczące zmiany przeznaczenia działek ewidencyjnych nr 88/66 i 88/67, obręb 16 z terenu ZP-KOP na teren oznaczony MWK lub MWW, wprowadzenie do projektu zasad i wskaźników zgodnych z wydaną decyzją o warunkach zabudowy oraz zmianę załącznika graficznego do projektu MPZP, w taki sposób aby działki były zakwalifikowane jako tereny MWK lub MWW. Prezydent postanowił nie uwzględnić uwag właściciela.

W trybie II wyłożenia do publicznego wglądu (od 30.07.2024 r. do 29.08.2024 r.; termin uwag 19.09.2024 r.) nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

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

W związku z zakończeniem procedury formalno-prawnej sporządzenia projektu planu, jego uchwalenie jest uzasadnione.

w z. PREZYDENTA MIASTA
/-/ Monika Łukomska
Zastępca Prezydenta