

UCHWAŁA Nr

RADY MIASTA PIŁY

z dnia 27 września 2022 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulicy Chopina**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, zmiana: Dz. U. z 2022 r. poz. 583, poz. 1005, poz. 1079, poz. 1561) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zmiana: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Chopina, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są: od wschodu pas drogowy ulicy Chopina (od skrzyżowania z aleją Wojska Polskiego do placu Lotnictwa), od północy plac Lotnictwa, od zachodu tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ulicy Medycznej, od południa – pas drogowy alei Wojska Polskiego; przebieg granic oznaczono graficznie na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 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 ulicy Chopina, 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 ulicy Chopina, 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 ulicy Chopina, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Chopina, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, 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:

- 1) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi;
- 2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Piły;
- 3) strefa pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły, ujęta w gminnej ewidencji zabytków miasta Piły;
- 4) obiekt o walorach kulturowych;
- 5) zamknięte studnie głębinowe nieczynnych ujęć wody.

3. Cały obszar objęty planem znajduje się w obszarze o udokumentowanych wodach podziemnych i w granicach 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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) dopuszczalne sytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej;
- 6) obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły (strefa ochrony stanowisk archeologicznych);
- 8) obiekt o walorach kulturowych;
- 9) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi;

10) zamknięte studnie głębinowe nieczynnych ujęć wody.

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

3. Przez obowiązujące linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3, należy rozumieć linie ukształtowane przez główne elewacje budynków; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku, wykusze, gzymsy, okapy, rynny, rury spustowe, podokienniki i inne detale wystroju architektonicznego a także docieplenie budynku.

4. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 4 dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, za wyjątkiem wykonania docieplenia istniejących budynków.

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) intensywności zabudowy należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – U/MW;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 3) teren zieleni i usług, oznaczenie na rysunku – Z/U;
- 4) teren zieleni i drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – Z/KDW;
- 5) tereny zieleni, oznaczenie na rysunku – Z;
- 6) teren elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E;
- 7) tereny komunikacji obejmujące:
 - a) teren publicznej drogi głównej, oznaczenie na rysunku – KD-G,
 - b) teren publicznej drogi lokalnej, oznaczenie na rysunku – KD-L,
 - c) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D,
 - d) teren dróg wewnętrznych i parkingów, oznaczenie na rysunku – KDWp.

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

§5. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie lokalizuje się wolno stojących budowli wyższych niż 20,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem obiektów infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) nie lokalizuje się urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 3) należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenów ograniczenia:
 - a) wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w §16 pkt 2 i 3,
 - b) wynikające z występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
 - c) wynikające z występowania zamkniętych studni głębinowych nieczynnych ujęć wody.

§6.1. Na obszarze objętym planem wyznaczono teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej U/MW oraz teren zabudowy usługowej U, które mogą być odpowiednio zaliczone do rodzajów terenów, określonych w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska jako tereny:

- 1) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) domów opieki społecznej;
- 3) szpitali w miastach;
- 4) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) mieszkaniowo-usługowe.

2. Dla rodzajów terenów, wymienionych w ust. 1, w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

Rozdział 2

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

§7. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) techniczne uzbrojenie terenu;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, poprzez ustalenie powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) wyznaczenie terenów zieleni;
- 4) komunalny, selektywny system gospodarki odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

- 5) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, które uwzględniają wymagania ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza, wód, powierzchni ziemi, ochrony przed hałasem, polami elektromagnetycznymi i wibracjami;
- 6) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 7) w zakresie realizacji ustaleń planu, postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, w tym o ochronie środowiska oraz przepisami prawa miejscowego.

§8.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską, na podstawie ustaleń planu, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Piły:

- 1) mur z basztą, oznaczony na rysunku cyfrą 1;
- 2) budynki dawnego zespołu Miejskich Zakładów Wodociągowych:
 - a) budynek administracyjno-mieszkalny, oznaczony na rysunku cyfrą 2,
 - b) budynek przepompowni, oznaczony na rysunku cyfrą 3,
 - c) budynek filtra, transformatorowni, magazynu, oznaczony na rysunku cyfrą 4;
- 3) strefę pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły (strefę ochrony stanowisk archeologicznych), oznaczoną graficznie na rysunku.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 ustala się:

- 1) przedmiot ochrony:
 - a) bryłę budynku (gabaryty, w tym wysokość oraz nachylenie połaci dachowych),
 - b) wygląd zewnętrzny budynku, w tym ukształtowanie elewacji (podziały stolarek okiennych, drzwi), wystrój zewnętrzny elewacji (podział płaszczyzn za pomocą elementów architektonicznych) i pokrycie dachowe;
- 2) zachowanie obiektów z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) zachowanie spójnej kolorystyki elewacji budynków;
- 4) możliwość odtworzenia form historycznych elewacji na podstawie materiałów źródłowych.

3. Obowiązuje postępowanie, zgodne z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) podczas realizacji robót budowlanych przy obiektach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2;
- 2) przy zagospodarowaniu i zabudowie terenów na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych, o której mowa w ust. 1 pkt 3.

§9. Dla ochrony krajobrazu kulturowego ustala się zachowanie na terenie U, obiektu o walorach kulturowych – budynku studni wody surowej dawnego zespołu Miejskich Zakładów Wodociągowych, oznaczonego na rysunku.

§10.1. Dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej – U/MW, ustala się:

- 1) przeznaczenie na usługi: kultury, nauki, edukacji, administracji, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, turystyki, sportu, rekreacji, rozrywki, hotelarstwa, gastronomii;
- 2) sytuowanie budynku usługowego użyteczności publicznej (z wyłączeniem budynków handlowych) lub budynku usługowo-mieszkalnego lub budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz obiektów towarzyszących, zgodnie z wyznaczoną funkcją terenu, z zastosowaniem:
 - a) wysokości budynku i budowli przekrytej dachem do 11,0 m nad poziom terenu, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - b) dowolnej geometrii dachu, zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynku administracyjno-mieszkalnego dawnego zespołu Miejskich Zakładów Wodociągowych, oznaczonego na rysunku cyfrą 2, objętego ochroną konserwatorską – zastosowanie ustaleń §8 ust. 2 i ust. 3 pkt 1;
- 4) lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) intensywność zabudowy od 0,4 do 1,0;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20% powierzchni działki budowlanej.

2. Dla terenu zabudowy usługowej – U, ustala się:

- 1) przeznaczenie na usługi: kultury, nauki, edukacji, administracji, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, turystyki, sportu, rekreacji, rozrywki, hotelarstwa, gastronomii;
- 2) sytuowanie budynków użyteczności publicznej (z wyłączeniem budynków handlowych) oraz obiektów towarzyszących, zgodnie z wyznaczoną funkcją terenu, z zastosowaniem:
 - a) wysokości budynku i budowli przekrytej dachem do 11,0 m nad poziom terenu, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - b) dowolnej geometrii dachu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków dawnego zespołu Miejskich Zakładów Wodociągowych, objętych formą ochrony zabytków na podstawie ustaleń planu: budynku przepompowni, oznaczonego na rysunku cyfrą 3, budynku filtra, transformatorowni, magazynu, oznaczonego na rysunku cyfrą 4 – zastosowanie ustaleń §8 ust. 2 i ust. 3 pkt. 1;
- 4) dla budynku studni wody surowej, o którym mowa w §9:
 - a) zakaz rozbudowy i nadbudowy,
 - b) nakaz zachowania:

- bryły budynku (gabarytów, w tym wysokości oraz nachylenia połaci dachowych);
 - wyglądu zewnętrznego budynku, w tym ukształtowania elewacji (podziału stolarek okiennych, drzwi), wystroju zewnętrznego elewacji i pokrycia dachowego;
- 5) lokalizację budowli służących zapewnieniu stabilności skarp, z uwagi na występowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;
 - 6) lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowych, z możliwością wydzielenia działki budowlanej;
 - 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;
 - 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 2400 m², z zastrzeżeniem pkt. 6.

3. Tereny U/MW i U mogą stanowić integralne części nieruchomości.

§11. Dla terenu zieleni i usług – Z/U, ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską obiektu wpisanego do ewidencji zabytków – muru z basztą, oznaczonego na rysunku cyfrą 1, zgodnie z ustaleniami §8 ust. 2 i ust. 3 pkt 1, z przeznaczeniem baszty na usługi gastronomii, handlu lub kultury;
- 2) sytuowanie w obszarze ograniczonym maksymalnymi, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budynku zaplecza socjalno-sanitarnego, związanego z usługami zlokalizowanymi w baszcie, z zastosowaniem:
 - a) wysokości do 3,0 m nad poziomem terenu,
 - b) dowolnej geometrii dachu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie sezonowych ogródków gastronomicznych, w powiązaniu z lokalem usługowym zlokalizowanym w baszcie;
- 4) zagospodarowanie różnymi formami zieleni;
- 5) lokalizację ciągów pieszych i dojazdów;
- 6) lokalizację budowli służących zapewnieniu stabilności skarp, z uwagi na występowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;
- 7) lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 8) intensywność zabudowy od 0,12 do 0,2;
- 9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20% powierzchni działki budowlanej.

§12. Dla terenu zieleni i drogi wewnętrznej – Z/KDW, ustala się:

- 1) zagospodarowanie różnymi formami zieleni;
- 2) lokalizację ciągów pieszych i dojazdów;
- 3) lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;

- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20% powierzchni działki budowlanej.

§13. Dla terenów zieleni – Z, obejmujących tereny Z1, Z2 i Z3, ustala się:

1) dla terenu Z1:

- a) zagospodarowanie różnymi formami zieleni,
- b) lokalizację ciągów pieszych i dojazdów,
- c) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcją terenu oraz elementów systemu informacji miejskiej,
- d) lokalizację placów zabaw dla dzieci, budowli i urządzeń rekreacyjno-sportowych,
- e) sytuowanie w obszarze ograniczonym maksymalnymi, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy obiektów zaplecza socjalno-sanitarnego, w szczególności szatni, z zastosowaniem:
 - wysokości do 3,0 m nad poziomem terenu,
 - dowolnej geometrii dachu,
- f) lokalizację budowli służących zapewnieniu stabilności skarp, z uwagi na występowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
- g) lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowych, z możliwością wydzielenia działki budowlanej,
- h) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60% powierzchni działki budowlanej,
- i) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,004;

2) dla terenu Z2:

- a) zagospodarowanie różnymi formami zieleni,
- b) lokalizację budowli służących zapewnieniu stabilności skarp, z uwagi na występowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
- c) lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
- d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 90% powierzchni działki budowlanej,
- e) teren Z2 może stanowić integralną część terenu U;

3) dla terenu Z3:

- a) zagospodarowanie różnymi formami zieleni,
- b) lokalizację ciągów pieszych,
- c) lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
- d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 80% powierzchni działki budowlanej.

§14. Dla terenu elektroenergetyki – E, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej w obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy obiektów budowlanych, zgodnie z wyznaczoną funkcją terenu, z zastosowaniem:
 - a) wysokości do 4,0 m,
 - b) geometrii dachu płaskiego;
- 2) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,0;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 0% powierzchni działki budowlanej.

§15.1. Ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania dla terenów wyznaczonych w planie:

- 1) zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej U/MW – 1 miejsce do parkowania na 100 m² łącznej powierzchni użytkowej usług w budynku usługowym i usługowo-mieszkalnym lub 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, na terenie działki budowlanej z możliwością wykorzystania sąsiednich terenów komunikacyjnych;
- 2) zabudowy usługowej U – 1 miejsce do parkowania na 100 m² łącznej powierzchni użytkowej budynków usługowych lub 1 miejsce do parkowania na 5 osób korzystających z usług i 1 miejsce do parkowania na 5 pracowników obsługi obiektu, na terenie działki budowlanej;
- 3) zieleni i usług Z/U – 1 miejsce do parkowania na 5 osób korzystających z usług i 1 miejsce do parkowania na 5 pracowników obsługi obiektu na terenie działki budowlanej z możliwością wykorzystania sąsiednich terenów komunikacyjnych;
- 4) zieleni urządzonej Z1, Z2 i Z3, Z/KDW – nie wyznacza się miejsc do parkowania;
- 5) elektroenergetyki E – 1 miejsce do parkowania, z możliwością wykorzystania sąsiednich terenów komunikacyjnych.

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

§16. Na obszarze objętym planem, na terenach: U, Z1, Z3 i KD-G zlokalizowana jest ponadlokalna napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110 kV:

- 1) przebieg linii i pas technologiczny linii, oznaczono na rysunku;
- 2) zagospodarowanie terenów położonych w zasięgu pasów technologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie odległości obiektów budowlanych od linii wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§17.1. Na obszarze objętym planem dostęp komunikacyjny do układu zewnętrznego (aleja Wojska Polskiego) zapewnia ul. Chopina i ul. Medyczna (zlokalizowana poza obszarem planu).

2. Układ komunikacyjny obejmuje:

1) tereny dróg publicznych:

- a) KD-G – fragment pasa drogowego drogi głównej (aleja Wojska Polskiego) wraz z obszarem skrzyżowania z ul. Chopina,
- b) KD-L – pas drogowy drogi lokalnej (ul. Chopina),
- c) KD-D1 – pas drogowy drogi dojazdowej (ul. Kopernika), jako element wewnętrznego układu komunikacyjnego,
- d) KD-D2 – część pasa drogowego drogi dojazdowej (ul. Stefana Żółkiewskiego);

2) pozostałe tereny komunikacyjne KDWp – teren dróg wewnętrznych i parkingów.

§18.1. Dla terenów komunikacji, obejmujących tereny dróg publicznych KD-G, KD-L, KD-D1 i KD-D2 oraz terenu dróg wewnętrznych i parkingów KDWp, ustala się:

1) dla terenu publicznej drogi głównej KD-G:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- b) elementy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) możliwość sytuowania budowli infrastruktury technicznej;

2) dla terenów dróg publicznych KD-L, KD-D1 i KD-D2:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- b) elementy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) możliwość sytuowania miejsc postojowych,
- d) możliwość sytuowania budowli infrastruktury technicznej;

3) dla terenu dróg wewnętrznych i parkingów KDWp, ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- b) sytuowanie drogi, miejsc postojowych, ciągów pieszych,
- c) możliwość sytuowania budowli infrastruktury technicznej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

§19.1. Na obszarze objętym planem funkcjonują systemy infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji ścieków komunalnych, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczy, elektroenergetyczny, gazowniczy i telekomunikacyjny powiązane z układem zewnętrznym.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) na terenie z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, w przypadku braku możliwości odprowadzania wód do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z systemu ciepłowniczego miasta,
 - b) z indywidualnych źródeł ciepła;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z systemu gazowniczego;
- 7) obsługę telekomunikacyjną – z wykorzystaniem systemów bezprzewodowych i przewodowych realizowanych jako infrastruktura podziemna.

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

§20. Zadania własne Gminy w zakresie infrastruktury technicznej dotyczą infrastruktury komunikacyjnej, które określa załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§21. 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.

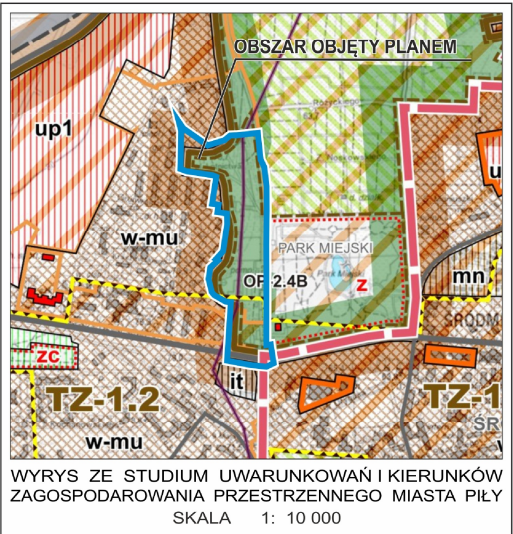
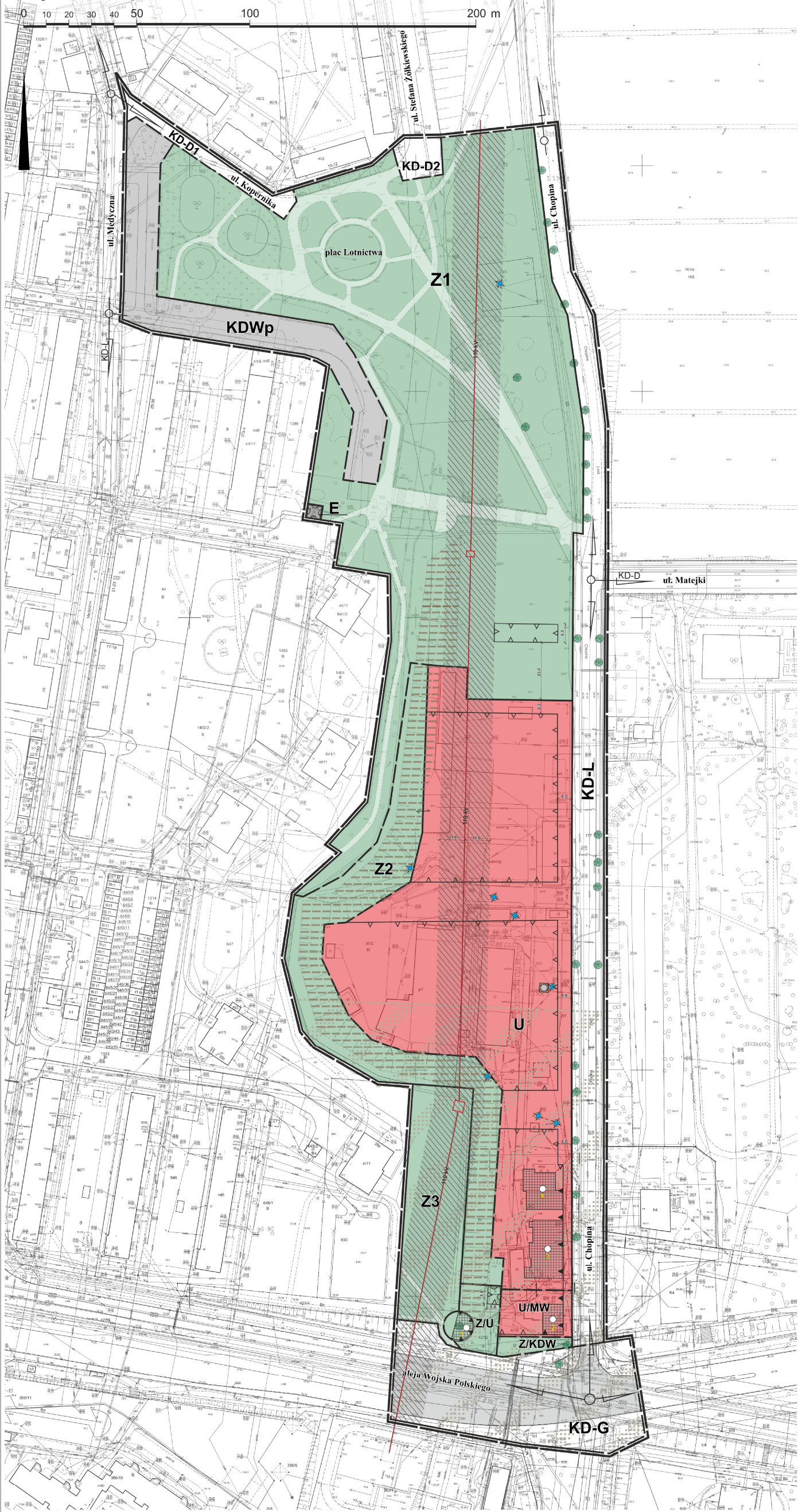
§22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY w rejonie ulicy Chopina

PROJEKT

Rysunek planu skala 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO
NR..... poz.....
Z DNIA

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- granica uchwalenia planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów
- obowiązujące linie zabudowy
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- dopuszczalne sytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej
- objekty objęte ochroną konserwatorską
- strefa ochrony konserwatorskiej przedziejowych, średniowiecznych i nowożytnych warstw kulturowych miasta Piły (strefa ochrony stanowisk archeologicznych)
- objekt o walorach kulturowych
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi
- zamknięte studnie głębinowe nieczynnych ujęć wody
- nieruchomości mogące stanowić integralne części
- drzewa o wysokich walorach krajobrazowych
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV
- pasy technologiczne napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV
- ciągi piesze
- kierunki powiązań komunikacyjnych

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

U/MW	teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej
U	teren zabudowy usługowej
Z/U	teren zieleni i usług
Z/KDW	teren zieleni i drogi wewnętrznej
Z	tereny zieleni
E	teren elektroenergetyki
KD-G	teren publicznej drogi głównej
KD-L	teren publicznej drogi lokalnej
KD-D	tereny publicznych dróg dojazdowych
KDWp	teren dróg wewnętrznych i parkingów

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2022 R.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Chopina, 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 2022 r. poz. 503, zmiana: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846) Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Chopina, 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., zmienionego uchwałą Nr XXX/316/20 Rady Miasta Piły z dnia 29 września 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2022 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Chopina, 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 2022 r. poz. 503, zmiana: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Zadania własne Gminy z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Chopina, dotyczą realizacji inwestycji drogowej – terenu drogi wewnętrznej i parkingów KDWp, o długości około 150 m .

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

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2022 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Chopina

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zmiana: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

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

Uzasadnienie
do UCHWAŁY Nr
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 27 września 2022 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulicy Chopina

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr XVII/179/19 z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Chopina.

Obszar sporządzenia planu, o powierzchni ok. 7,0 ha dotyczy terenów zurbanizowanych miasta, należących do wykształconej struktury przestrzennej osiedla Górne i obejmuje tereny istniejącej zabudowy dawnej bazy Miejskich Wodociągów i Kanalizacji przy ul. Chopina oraz tereny zieleni o funkcji rekreacyjnej przy placu Lotnictwa, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej a także tereny parkingów i komunikacji.

W południowej części obszaru obowiązuje uchwała Nr XLVI/551/06 Rady Miasta Piły z dnia 28.02.2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego. Dla terenu pasa drogowego ulicy Chopina obowiązuje uchwała Nr XIX/179/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 30.11.1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego układu ulicznego miasta Piły. Na pozostałym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu nastąpiło, po pozytywnym rozstrzygnięciu przez Prezydenta Miasta Piły, wniosku o zmianę planu, złożonego przez Miejskie Wodociągi i Kanalizację Sp. z o.o., w związku ze zmianą siedziby spółki. Likwidacja bazy MWiK przy ul. Chopina spowodowała potrzebę wyznaczenia dla tego terenu nowej funkcji.

Przedmiot i zakres planu jest zgodny z kierunkami określonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała Nr VI/75/15/ Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r. oraz uchwała zmieniająca Nr XXX/316/20 Rady Miasta Piły z dnia 29 września 2020 r.).

W studium prawie cały obszar objęty planem, znajduje się w zasięgu strefy ochrony terenów przyrodniczych OP-2 i dotyczy wydzielonego obszaru strefy OP-2.4B.

Zgodnie ze studium obszar OP-2.4B to „ *teren istotny dla kształtowania krajobrazu kulturowego miasta, obejmujący zabytkowy Park miejski – obszar przestrzeni publicznej, z obiektem wpisanym do rejestru zabytków oraz ograniczonym prawem do zabudowy, ustalonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zagospodarowania wymaga również strefa skarpy wraz z placem Lotnictwa na osiedlu Górnym i rewitalizacją zabudowy zakładu MWiK, z zakazem*

realizacji rodzinnej zabudowy mieszkaniowej i dopuszczalnej lokalizacji obiektów użyteczności publicznej, z zagospodarowaniem terenów zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej”. Powyższe ustalenia studium stanowią kierunek zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowym obszarze.

Obszar sporządzenia planu wyznaczono w oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, przy uwzględnieniu wniosku o zmianę planu oraz wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, dokonanej w ocenie aktualności planów (uchwała Nr IX/87/19 Rady Miasta Piły z dnia 28 maja 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, uchwała Nr XXVI/274/20 Rady Miasta Piły z dnia 9 czerwca 2020 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły).

Granice obszaru objętego planem są: od wschodu pas drogowy ul. Chopina (od skrzyżowania z aleją Wojska Polskiego do placu Lotnictwa), od północy plac Lotnictwa, od zachodu tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Medycznej, od południa – pas drogowy alei Wojska Polskiego.

Ustalenia projektu planu dotyczą określenia granic i przeznaczenia oraz zasad zabudowy terenów przeznaczonych przede wszystkim na cele kultury, nauki, edukacji, administracji, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, turystyki, sportu, rekreacji, rozrywki, hotelarstwa, gastronomii a także warunków zagospodarowania terenów zieleni, położonych na skarpie i przy placu Lotnictwa.

Dla zachowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie określono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz parametry zabudowy, w szczególności wysokość budynków, formę dachów i intensywność zabudowy a także wyznaczono powierzchnie biologicznie czynne i tereny zieleni. Warunki zabudowy i zagospodarowania ustalono uwzględniając formę, skalę i linię zabudowy istniejących obiektów, w szczególności budynków objętych ochroną konserwatorską a także funkcję przyrodniczą i rekreacyjno-wypoczynkową skarpy i placu Lotnictwa.

Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, z uwzględnieniem obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: muru z basztą, budynków dawnego zespołu Miejskich Zakładów Wodociągowych oraz strefy ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych, co zostało potwierdzone procedurą uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Dla ochrony krajobrazu kulturowego ustalono zachowanie obiektu o walorach kulturowych – historycznego budynku studni wody surowej, należącego do dawnego zespołu Miejskich Zakładów Wodociągowych.

W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska, poprzez ustalenia dotyczące technicznego uzbrojenia terenów, wyłączenie z zabudowy budynkami

terenów z głębinowymi, nieczynnymi ujęciami wody, wprowadzenie zakazu lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, określenie wskaźników zabudowy oraz minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnych i utrzymanie istniejących terenów zieleni z ograniczeniem dla zabudowy.

Obszar planu nie jest objęty formami ochrony prawnej w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. 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, dla wszystkich terenów objętych planem nie ma potrzeby przeprowadzania scalenia i podziału nieruchomości, 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 od terenów komunikacji, wyłączenie z zabudowy obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi a także wyznaczenie terenów zieleni o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej. Istotnym elementem w sferze uwarunkowań przestrzennych obszaru, pod względem wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, jest ponadlokalna napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110 kV, zlokalizowana na obszarze objętym planem. Przebieg linii i pas technologiczny oznaczono na rysunku planu i ustalono zachowanie odległości obiektów budowlanych od linii wynikających z przepisów odrębnych. 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 uniwersalnego projektowania, ustalenia dotyczące parametrów zabudowy umożliwią zaprojektowanie budynków spełniających wymogi przepisów z zakresu ochrony zdrowia oraz zaprojektowanie niezbędnych elementów umożliwiających korzystanie z przewidzianych funkcji osobom ze szczególnymi potrzebami.

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. Ponadto wyznaczenie nowych funkcji dla terenu nieczynnej bazy MWiK umożliwi lepsze wykorzystanie potencjału ekonomicznego obszaru.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania, Prezydent Miasta Piły rozpatrzył składane wnioski, opinie i uwagi do projektu planu mając na uwadze interes publiczny i prywatny. Plan uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W rezultacie zapisy planu chronią istniejący stan zagospodarowania terenu oraz stanowią podstawę do podejmowania działań na rzecz lokalnej społeczności. Wyraża się to poprzez zachowanie charakteru zagospodarowania obszaru, jako terenów służących usługom ogólnomiejskim, w tym kultury, nauki, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej i zieleni związanej z rekreacją i wypoczynkiem z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz zachowując pożądany kierunek określony w studium miasta Piły.

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 Alei Jana Pawła II i ulic: Chopina, Kopernika, Medycznej i Stefana Żółkiewskiego, spełnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Dogodne położenie terenu planu, z usytuowaniem w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacji kołowej w zasięgu transportu publicznego miejskiego oraz usług podstawowych i ponadpodstawowych, nie zwiększa kosztów związanych z transportem.

Prognozowany wpływ na finanse publiczne, związany z uchwaleniem planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiera sporządzona na potrzeby projektu planu Prognoza skutków finansowych. Z prognozy wynika, że zyski do budżetu gminy przewidywane są z przyrostu wpływów z podatku od nieruchomości, wynikających ze zmiany funkcji zabudowy i powierzchni użytkowej obiektów. Kosztem dla gminy będzie realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury 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 zasadami określonymi w wieloletnich planach rozwoju i modernizacji komunikacji drogowej oraz strategii rozwoju miasta Piły.

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 wpłynęły indywidualne wnioski do projektu planu.

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia. Uwagi Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Pile zostały uwzględnione. Uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, zostały uwzględnione w zakresie uznanym za merytorycznie i prawnie uzasadnionym – zmodyfikowano ustalenia dokumentów, stosownie do sugestii zawartych w opinii.

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. Powyższe 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 27.05.2022 r. do 29.06.2022 r.; uwagi do 21.07.2022 r.) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu. Wobec braku uwag, Prezydent Miasta przedkłada projekt planu Radzie Miasta Piły, celem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

w z. PREZYDENTA MIASTA
/-/ Beata Dudzińska
Zastępca Prezydenta