

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 25 października 2022 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego

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 ulic Kwiatowej i 14 Lutego, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są linie rozgraniczające ulic: Zygmunta Starego i Kwiatowej, pas drogowy ul. 14 Lutego oraz granice działek istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone 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 ulic Kwiatowej i 14 Lutego, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały.

§2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§3. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4.1. Na obszarze objętym planem, zgodnie z gminną ewidencją zabytków, występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, na podstawie ustaleń niniejszej uchwały:

- 1) strefa pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły (strefa ochrony stanowisk archeologicznych), na całym obszarze objętym planem;
- 2) zabytki objęte formami ochrony zabytków:
 - a) budynki przy ul. Kwiatowej nr 8, nr 10 i nr 12,
 - b) budynki przy ul. 14 Lutego nr 23 i 25.

2. Dla wskazanych na rysunku budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) ochronę budynków polegającą na zachowaniu:
 - a) bryły, gabarytów i formy dachu,
 - b) układu i artykulacji (podziału płaszczyzn za pomocą elementów architektonicznych) elewacji;
- 2) spójną i jednolitą kolorystykę elewacji budynku;
- 3) możliwość odtworzenia form historycznych elewacji na podstawie materiałów źródłowych;
- 4) zakaz nadbudowy budynków i zakaz ocieplania elewacji budynków, na których zachował się detal architektoniczny.

3. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na obszarze objętym planem, może wystąpić obowiązek uzyskania stosownych zgód i pozwoleń:

- 1) na prowadzenie robót budowlanych dla ochrony konserwatorskiej obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) na prowadzenie prac archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenów, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego.

§5. Obszar objęty planem znajduje się, w całości, w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP125 (zbiornik międzymorenowy Wałcz-Piła).

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

- 1) teren zabudowy usługowej z mieszkaniami, oznaczenie na rysunku – Um;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – MW/U;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MWu;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 6) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczenie na rysunku – E;
- 7) tereny komunikacji obejmujące:

- a) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D,
- b) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW,
- c) 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.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4 i 5, stanowią tereny zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

§7.1. 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) obowiązująca linia zabudowy dla drugiej i wyższych kondygnacji nadziemnych budynku;
- 6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla drugiej i wyższych kondygnacji nadziemnych budynku;
- 7) zasada kształtowania zabudowy;
- 8) budynek objęty ochroną konserwatorską;
- 9) kierunki obsługi komunikacyjnej;
- 10) „m” budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 11) akcent architektoniczny.

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

§8.1. Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) powierzchni całkowitej zabudowy, należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, gdzie po-

wierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po obrysie zewnętrznym ścian budynku;

- 2) obowiązujących liniach zabudowy, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 3 i 5, oznaczonych na rysunku, należy przez to rozumieć linię ukształtowaną przez główną elewację budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się w szczególności: docieplenie budynków, okapy, wykusze i ryzality, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku;
- 3) maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 4 i 6, oznaczonych na rysunku, należy przez to rozumieć linie dotyczące wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, za wyjątkiem wykonania ocieplenia istniejących budynków;
- 4) zasadzie kształtowania zabudowy, o której mowa w §7 ust. 1 pkt 7, oznaczonej na rysunku, należy przez to rozumieć sytuowanie elewacji budynku, zgodnie z oznaczonym na rysunku kierunkiem wzdłuż linii zabudowy na odcinku nie krótszym niż 80% długości elewacji budynku; od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszczenie lokalizacji budynku w odległości nie większej niż 2,0 m w kierunku wnętrza działki;
- 5) kierunkach obsługi komunikacyjnej, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 9, oznaczonych na rysunku, należy przez to rozumieć granicę terenu lub działki, wzdłuż której należy wyznaczyć wjazd;
- 6) obowiązkowej lokalizacji usług w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, należy przez to rozumieć obowiązkową lokalizację usług, w parterze budynku od strony ulicy (pasa drogowego drogi publicznej), na powierzchni nie mniejszej niż 50% powierzchni parteru budynku;
- 7) akcencie architektonicznym, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 11, oznaczonym na rysunku, należy przez to rozumieć akcent bryły budynku, wyrażony w formie architektonicznej, stanowiący punkt orientacyjny przestrzeni.

2. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się:

- 1) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystują-

cych energię wiatru;

3) budowli wyższych niż 15,0 m.

3. Na obszarze objętym planem ustala się wysokość urządzeń budowlanych (np. obiektów technicznych telekomunikacji) lokalizowanych na dachu budynku, związanych i niezwiązanych z budynkiem, do 2,0 m.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej MW/U:
o ile nastąpi realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze budynków, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu1, MWu2 – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) teren zabudowy usługowej z mieszkaniami Um – o ile nastąpi realizacja mieszkań, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego i kształtowania ładu przestrzennego

§9. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) techniczne uzbrojenie terenów;
- 2) postępowanie zgodne z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) kształtowanie terenów zieleni, poprzez ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) ochronę wyznaczonych terenów przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie

środowiska;

- 6) ochronę wód podziemnych poprzez zakaz zanieczyszczania, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony wód;
- 7) ochronę powietrza, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, z uwzględnieniem przepisów prawa miejscowego.

§10. Dla terenu zabudowy usługowej z mieszkaniami Um, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) dla budynków nr 23 i 25 (zlokalizowanych przy ul. 14 Lutego), oznaczonych na rysunku, objętych ochroną konserwatorską, zastosowanie ustaleń §4 ust. 2 pkt 1 ÷ 4;
- 2) w przypadku rozbiórki istniejących budynków sytuowanie na działce budowlanej, budynków związanych z wyznaczoną funkcją terenu: na obszarze ograniczonym, wyznaczoną na rysunku, obowiązującą linią zabudowy, z zastosowaniem:
 - a) wysokości do 11,5 m, II lub III kondygnacji nadziemnych,
 - b) dachu płaskiego;
- 3) możliwość realizacji lokali mieszkalnych, powyżej parteru budynku;
- 4) powierzchnię usług nie mniejszą niż 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 5) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,5 do 1,9;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania: co najmniej 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej parteru budynku usługowego i 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny; realizacja miejsc do parkowania na wyznaczonym terenie z możliwością wykorzystania terenu KDWp wyłącznie dla sytuowania miejsc do parkowania przeznaczonych dla usług;
- 8) dostęp komunikacyjny z ul. 14 Lutego poprzez tereny KDWp i KDW.

§11. Dla terenu zabudowy usługowej U, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej budynku usługowego, na obszarze ograniczonym, wyznaczoną na rysunku, obowiązującą linią zabudowy, z zastosowaniem:

- a) linii zabudowy,
 - b) wysokości do 11,5 m, III kondygnacji nadziemnych,
 - c) dachu płaskiego;
- 2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,5 do 1,9;
 - 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 1% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 4) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania: co najmniej 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej parteru budynku usługowego; realizacja miejsc do parkowania na wyznaczonym terenie z możliwością wykorzystania terenu KDWP;
 - 5) dostęp komunikacyjny z ul. 14 Lutego poprzez tereny KDWP i KDW.

§12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej MW/U, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 3, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej: budynku usługowego lub budynku mieszkalnego wielorodzinnego z obowiązkiem lokalizacji usług w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej), w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - a) obowiązującej i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) wysokości od 11,5 m do 15,2 m, III lub IV kondygnacji nadziemnych,
 - c) dachu płaskiego;
- 2) funkcje usługowe w szczególności: gabinety lekarskie, handel, gastronomia, lokale biurowe, administracja;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 1,5 do 2,4;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,0 miejsca do parkowania, na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni usługowej; realizacja

miejsc do parkowania na wyznaczonym terenie z możliwością wykorzystania terenu KDWP wyłącznie dla sytuowania miejsc do parkowania przeznaczonych dla usług;

- 6) dostęp komunikacyjny z ulicy 14 Lutego poprzez tereny KD-D2 i KDWP oraz z ulicy 14 Lutego przez teren KDWP.

§13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu, obejmujących tereny MWu1 i MWu2, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 4, ustala się:

1) teren MWu1:

- a) sytuowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z obowiązkiem lokalizacji usług w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej), w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - obowiązującej i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - zasady kształtowania zabudowy,
 - wysokości od 11,5 m do 15,2 m, III lub IV kondygnacji nadziemnych,
 - dachu płaskiego,
- b) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,9 do 2,0,
- c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,0 miejsca do parkowania, ze wskazaniem na podziemne, na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni usługowej; realizacja miejsc do parkowania na wyznaczonym terenie z możliwością wykorzystania terenu KDWP wyłącznie dla sytuowania miejsc do parkowania przeznaczonych dla usług,
- e) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi dojazdowej KD-D2, powiązanej z ul. 14 Lutego;

2) teren MWu2:

- a) sytuowanie budynku lub zespołu budynków wielorodzinnych z obowiązkiem lokalizacji usług w parterze budynku (w I kondygnacji nadziemnej), w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, z zastosowaniem:

- zasady kształtowania zabudowy,
 - akcentu architektonicznego oznaczonego na rysunku;
 - obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - wysokości od 11,5 m do 18,5 m, III lub V kondygnacji nadziemnych,
 - dachu płaskiego;
- b) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,8 do 2,0,
- c) powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszą niż 15% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- d) obowiązku zapewnienia co najmniej 1,0 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie (realizacja na wyznaczonym terenie lub w kondygnacji podziemnej budynku) i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni usługowej (realizacja miejsc do parkowania na wyznaczonym terenie),
- e) możliwy dostęp komunikacyjny z ul. 14 Lutego poprzez tereny KDWp i KDW oraz istniejący zjazd z ronda Marszałka Józefa Piłsudskiego (teren poza planem);
- 3) możliwość realizacji budowli i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej (takich jak np.: kontenerowe stacje transformatorowe, skrzynie kablowe, sieci, przyłącza i urządzenia instalacyjne), związanych z funkcją terenu.

§14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 5, ustala się:

- 1) dla budynków mieszkalnych nr 8, 10 i 12, zlokalizowanych przy ul. Kwiatowej, oznaczonych na rysunku, objętych ochroną konserwatorską, zastosowanie ustaleń §4 ust. 2 pkt 1 ÷ 4;
- 2) sytuowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - a) obowiązującej linii zabudowy,
 - b) wysokości do 14,6 m, II do III kondygnacji nadziemnych,
 - c) dachu płaskiego;
- 3) sytuowanie budynków gospodarczych, z zastosowaniem:

- a) wysokości do 4,0 m, I kondygnacji nadziemnej,
 - b) dachu płaskiego;
- 4) dla istniejącego budynku mieszkalnego oznaczonego na rysunku „m”, zastosowanie:
- a) wysokości do 5,0 m, I kondygnacji nadziemnej,
 - b) dachu płaskiego;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,2 do 1,0;
- 7) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie; realizacja miejsc do parkowania na wyznaczonym terenie;
- 8) dostęp komunikacyjny: z publicznej drogi dojazdowej KD-D2, powiązanej z ul. 14 Lutego i z ul. Kwiatowej (teren poza planem).

§15. Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych E, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 6, ustala się:

- 1) sytuowanie obiektu budowlanego na działce budowlanej, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - a) wysokości budynku do 3,0 m, I kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokości budowli do 5,0 m,
 - c) dowolnej geometrii dachu;
- 2) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do maksymalnie 1,0;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną 0% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) nie wyznacza się miejsc do parkowania;
- 5) dostęp komunikacyjny z publicznej drogi dojazdowej KD-D2, powiązanej z ul. 14 Lutego.

§16. Dla terenu publicznych dróg dojazdowych KD-D1 i KD-D2, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 7 litera a, ustala się możliwość sytuowania: dróg, parkingów, ciągów pieszych, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej; kształtowanie różnych form zieleni; zakaz zabudowy budynkami.

§17. Dla terenu drogi wewnętrznej KDW, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 7 litera b, ustala się:

- 1) możliwość sytuowania: drogi, przejść pieszych, wskazana lokalizacja parkingu, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) kształtowanie różnych form zieleni.

§18. Dla terenu dróg wewnętrznych i parkingów KDWP, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 7 litera c, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) możliwość sytuowania: parkingów, dróg, przejść pieszych, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) kształtowanie różnych form zieleni.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§19.1. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, obejmuje:

- 1) tereny publicznych dróg dojazdowych – KD-D1, KD-D2;
- 2) pozostałe tereny komunikacji:
 - a) teren dróg wewnętrznych i parkinów, oznaczenie na rysunku – KDWP,
 - b) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW.

2. Powiązania zewnętrzne obszaru objętego planem umożliwiają drogi publiczne, usytuowane poza granicami planu – ul. Zygmunta Starego i ul. Kwiatowa, które stanowią element podstawowego układu komunikacyjnego miasta, a także położona w obszarze planu ul.14 Lutego, jako droga obsługująca przyległy teren i powiązana skrzyżowaniem z ul. Zygmunta Starego.

3. Wewnętrzny układ komunikacyjny stanowią: droga KD-D2 oraz tereny KDWP i KDW powiązane z ul. 14 Lutego (KD-D1).

4. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów oznaczono graficznie na rysunku.

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

§20.1. 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 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;
- 3) odprowadzanie ścieków – do zbiorczej sieci kanalizacji ścieków komunalnych;
- 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych :
 - a) dla terenów: MW, MW/U, MWu1 i MWu2 - odprowadzanie wód do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań indywidualnych,
 - b) dla terenów: U, Um, E, KD-D1, KD-D2, KDW i KDWp do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) w przypadku odprowadzania wód wymagających podczyszczania sytuowanie urządzeń podczyszczających na terenie;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z systemu ciepłowniczego miasta rozbudowywanego stosownie do potrzeb,
 - b) z indywidualnych źródeł ciepła;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z systemu elektroenergetycznego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb;
- 7) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako linie kablowe podziemne;
- 8) zaopatrzenie w gaz – z systemu gazowniczego, rozbudowywanego stosownie do

potrzeb;

- 9) 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.

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.

RADCA PRAWNY

/-/ Marcin Paliwoda

Bd P-193

DYREKTOR

Miejskiej Pracowni Urbanistycznej

/-/ Iwona Wojtecka

URZĄD MIASTA PIŁY - Pl. Staszica 10	
MIEJSKA PRACOWNIA URZĄDNICTWA DYREKTOR MIEJSKIEJ PRACOWNI URBANISTYCZNEJ	
mgr inż. arch. Iwona Wojciecha	
Projektant planu	Zespół autorski
mgr inż. arch. Iwona Wojciecha	mgr inż. arch. Beata Tubicz
	mgr inż. Piotr Stróżyński
	zagadnienia komunikacyjne
	inż. Jolanta Ziolo-Marzec
	infrastruktura techniczna
	Prognoza oddziaływania na środowisko
	mgr Marzena Szeremielow
	Procedura formo-prawna
	mgr Małgorzata Molczyk-Słyczen

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2022 R.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego, 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 ulic Kwiatowej i 14 Lutego, 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 25 PAŹDZIERNIKA 2022 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego, 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. Zgodnie z zapisem §20 ust. 1, 2, 3 uchwały teren objęty planem posiada uzbrojenie techniczne oraz nie wymaga budowy nowych systemów komunikacji, w związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2022 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego

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. Nie uwzględnić uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego, wg tabeli poniżej.

Lp	Data wniesienia uwag	Treść uwag:	Uzasadnienie
1.	04.01.2022r.* ¹	1) dodanie dostępu komunikacyjnego dla jednostki MWu2 z ul. Kwiatowej;	Uwaga nieuwzględniona. Postanowieniem z dnia 08.03.2022 r. Zarząd Dróg Powiatowych w Pile nie uzgodnił zmienionego projektu planu. Projekt mpzp w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.
		2) likwidacja dojazdu od strony ronda Marszałka Józefa Piłsudskiego (istniejący zjazd z ulicy Zygmunta Starego – teren poza planem).	Uwaga nieuwzględniona. W planie pozostawiono możliwość skomunikowania od strony ronda Marszałka Józefa Piłsudskiego.
2.	25.01.2022r.* ¹	1) zmiana zapisu dot. miejsc do parkowania w sposób zapewniający 16 miejsc do parkowania (w tym 2 miejsc dla niepełnosprawnych) oraz realizację tych miejsc do parkowania na sąsiednim terenie dróg wewnętrznych i parkingów KDWP zapewniając miejsca do parkowania dla powierzchni usług ok. 1600 m ² w planowanym budynku na terenie MW/U;	Zmiana zapisu dot. miejsc do parkowania na 16 miejsc (w tym 2 dla osób niepełnosprawnych) na sąsiednim terenie KDWP – nieuwzględniona. Plan ustala możliwość wykorzystania terenu KDWP dla sytuowania miejsc postojowych usług realizowanych na terenie MWu1 i MW/U (§12 pkt 5).

		2) usunięcie z treści planu zapisu §12 pkt 2 dot. zapisów dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej MW/U, określającego możliwość realizacji funkcji usługowych w szczególności: gabinety lekarskie, handel, gastronomia, lokale biurowe, administracja;	Uwaga nieuwzględniona – ustalenia planu w zakresie funkcji nie stanowią katalogu zamkniętego, plan pozwala na realizację innych funkcji usługowych niewymienionych w projekcie planu.
		3) jednoznaczne wskazanie w części graficznej możliwości realizacji wejścia do planowanego budynku od strony południowo-zachodniej, na granicy terenów KDWP i MW/U wraz z wyznaczeniem pasa terenu stanowiącego dojście do planowanego budynku wzdłuż południowo-zachodniej granicy działki;	Wskazanie na rysunku planu lokalizacji wejść do projektowanego budynku na granicy terenów KDWP i MW/U oraz wyznaczenie pasa terenu stanowiącego dojście do projektowanego budynku na terenie MW/U – nieuwzględniona. Projekt planu nie przewiduje wyznaczenia pasa terenu na terenie KDWP stanowiącego dojścia do projektowanego budynku na terenie MW/U. Nie wyznacza się wejść do budynku na terenie parkingu.
		4) usunięcie w części graficznej oznaczenia dot. kierunku obsługi komunikacyjnej dla przedmiotowych działek;	Uwaga nieuwzględniona – projekt planu wskazuje graficznie na kierunek obsługi komunikacyjnej oraz definiuje powyższe ustalenie w projekcie mpzp wyłożonym do publicznego wglądu w §8 ust. 1 pkt 5.
3.	25.01.2022r.* ¹	1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego nie zachowuje funkcji dworca autobusowego dlatego też wniesiono o utrzymanie poprzedniej/dotychczasowej funkcji dla nieruchomości nr 341/6 obręb 18, oddanej w użytkowanie wieczyste.	Uwaga nieuwzględniona. – Prezydent Miasta Piły, jako sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, pozytywnie rozstrzygnął, złożony przez Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej Sp. z o.o. w Pile, wniosek dotyczący zmiany planu w zakresie przeznaczenia terenów zabudowy usługowej w tym dworca autobusowego na tereny mieszkaniowo-usługowe. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, wykonano analizy dotyczące zasadności przystąpienia do planu w tym zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły. – Projekt planu obejmuje nieruchomości znajdujące się w użytkowaniu wieczystym. Przepisy z zakresu warunków oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie mają wpływu na procedurę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

		2) Plan zagospodarowania przestrzennego winien być spójny z wymogami ustawowymi w obowiązujących aktach prawa miejscowego dotyczących publicznego transportu zbiorowego.	Uwaga nieuwzględniona. – Zgodnie z ustawą o publicznym transporcie zbiorowym, przy opracowaniu planu transportowego należy uwzględnić ustalenia obowiązującego studium i miejscowego planu, a nie odwrotnie.
		3) Ustalenia zawarte w projekcie mpzp nie określają sposobu i terminu zabezpieczenia infrastruktury publicznego transportu zbiorowego. Projekt zakłada likwidację dworca PKS w Pile dlatego też ustalenia tego projektu powinny określać sposób i termin zabezpieczenia transportu publicznego w Pile.	Uwaga nieuwzględniona. – Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan zagospodarowania przestrzennego nie zawiera ustaleń w zakresie sposobu i terminu zabezpieczenia transportu zbiorowego w Pile, natomiast ustala przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe dla terenu po byłym PKS, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. – Zasady organizacji i funkcjonowania przewozu osób w publicznym transporcie zbiorowym oraz zasady finansowania określa ustawa o publicznym transporcie zbiorowym.
4.	20.05.2022r.* ²	§ 13 pkt 2 lit. e – w tym zakresie wnosimy o likwidację dojazdu od strony ronda Marszałka Piłsudskiego oraz o dodanie dostępu komunikacyjnego z ul. Kwiatowej, w układzie komunikacyjnym zapewniającym wjazd od strony ulicy Kwiatowej i wyjazd na ulicę Kwiatową, z zachowaniem ruchu prawoskrętnego.	Uwaga nieuwzględniona. Zarządca drogi – Powiatowy Zarząd Dróg, Postanowieniem z dnia 20.07.2022 r. nie uzgodnił rozwiązania komunikacyjnego proponowanego w zakresie proponowanym w treści uwagi.
5.	23.05.2022r.* ²	1) nie uwzględniają interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w szczególności nie uwzględniają interesu społeczności osób korzystających z publicznego transportu publicznego, pozbawianych zapisami projektu miejscowego planu dostępu do dworca autobusowego; 2) na skutek lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób uniemożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, nie uwzględniają wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust. 4 pkt 2 ustawy o pizp);	Uwaga nieuwzględniona. Uchwalenie planu dla terenu byłego dworca PKS nie powoduje wyłączenia całego obszaru miasta z dostępu do publicznego transportu zbiorowego, ani nie wyklucza nowych lokalizacji obiektów komunikacji zbiorowej na terenie Piły. Określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sformułowanie o uwzględnieniu „potrzeby interesu publicznego” dotyczy mechanizmu wprowadzania inwestycji celu publicznego do aktów planistycznych, odnosi się do ogólnego pojęcia planowania i zagospodarowania przestrzennego. Przyszła inwestycja na terenie po byłym dworcu PKS nie stanowi inwestycji celu publicznego.

			Projekt planu nie generuje kosztów po stronie gminy. Plan efektywnie gospodaruje przestrzenią, poprzez zabudowę stanowiącą domknięcie kwartału zabudowy, ograniczonego ulicami: 14 Lute-go, Zygmunta Starego i Kwiatowej. Kształtuje ład przestrzenny zachowując skalę, intensywność zabudowy i inne parametry projektowanej zabudo-wy, nawiązując do architektury istnieją-cych budynków usytuowanych wzdłuż ulic ograniczających obszar projektu planu.
		3) nie ustalają nowej lokalizacji dworca autobusowego – inwestycji celu pu-blicznego w zakresie transportu pu-blicznego;	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga nie odnosi się do ustaleń projek-tu planu, dotyczy nowej lokalizacji dworca autobusowego.
		4) naruszają ustalenia studium uwarun-kowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły;	Uwaga nieuwzględniona. Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mia-sta Piły w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego nie jest sprzeczny z ustale-niami obowiązującego studium. Zmiana przeznaczenia terenu byłego dworca PKS na zabudowę mieszkaniową z usłu-gami nie jest sprzeczna z ustaleniami studium.
		5) naruszają ustalenia uchwały Rady Powiatu w Pile z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie „Planu zrównoważo-nego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla Powiatu Pilskiego na lata 2016 – 2026”;	Uwaga nieuwzględniona. Nie odniesiono się krytycznie do ustaleń projektu planu, nie podano zapisu, który wskazywałby naruszenie obowiązują-cych przepisów. Ustawa o publicznym transporcie zbio-rowym stanowi podstawę do opracowa-nia planu zrównoważonego rozwoju pu-blicznego transportu zbiorowego, nie stanowi podstawy do opracowania miej-scowego planu.
		6) w celu umożliwienia kompleksowe-go rozwiązania zagadnień przestrze-nnych w szczególności dotyczących pu-blicznego transportu kolejowo-autobu-sowego, opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzenne-go należy objąć teren obejmujący rejon dworca PKS, rejon dworca PKP oraz obszar ul. Zygmunta Starego wraz z galerią handlową;	Uwaga nieuwzględniona. Ustalenie granic planu następuje na eta-pie opracowania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp, gdzie m.in. rozpatruje się złożone wnioski o sporządzenie mpzp. Zarząd Powiatu w Pile nie złożył wniosku w sprawie sporządzenia planu. Granice projektu przedmiotowego planu pokrywają się z granicami obowiązują-cego planu miejscowego dla tego terenu. Nowy plan zastąpi plan

		7) wnoszę o zmianę granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w sposób wyżej opisany.	obowiązujący. Biorąc powyższe pod uwagę uznaje się wyznaczone granice planu za prawidłowe dla procedowanego dokumentu.
6.	23.05.2022 ^{*2}	Zachowanie dotychczasowej funkcji dworca PKS.	Uwaga nieuwzględniona, uzasadnienie wg Rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Piły jak w uwadze z dnia 25.01.2022 r. nr 3 pkt 1.

^{*1} Termin składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego, wyłożonego do wglądu publicznego od 01.12.2021 r. do 03.01.2022 r.; uwagi do 25.01.2022 r.

^{*2} Termin składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego, wyłożonego do wglądu publicznego od 29.03.2022 r. do 29.04.2022 r.; uwagi do 23.05.2022 r.

Uzasadnienie
do uchwały Nr
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 25 października 2022 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr XXXVI/365/20 Rady Miasta Piły z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego.

Na obszarze objętym przystąpieniem do planu obowiązuje uchwała Nr XIX/248/12 Rady Miasta Piły z dnia 27 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 2016 z dnia 2 maja 2012 r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic 14 Lutego i Kwiatowej zmieniona uchwałą Nr XXXVI/503/17 Rady Miasta Piły z dnia 27 czerwca 2017 r. (Dz. U. Woj. Wlkp. poz. 5071 z dnia 11 lipca 2017 r.) w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic 14 Lutego i Kwiatowej (uchwała w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic 14 Lutego i Kwiatowej Nr LIII/682/18 Rady Miasta Piły z dnia 29 maja 2018 r.).

Sporządzenie miejscowego planu jest zgodne z wynikiem analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawartym w uchwale w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły:

- 1) 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;
- 2) uchwała Nr XXVI/274/20 Rady Miasta Piły z dnia 9 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały 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.

Przystąpienie do zmiany planu nastąpiło na wniosek Prezydenta Miasta Piły, po pozytywnym rozstrzygnięciu wniosku dotyczącego zmiany przeznaczenia terenu po byłym

dworcu PKS. Inwestor wystąpił o zmianę ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie wyznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Plan miejscowy ustala warunki przestrzenne oraz nowe zasady zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu własności, istniejącego zainwestowania oraz użytkowania terenów.

W oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, przy uwzględnieniu nieruchomości objętych wnioskiem o zmianę zapisów planu wyznaczono obszar sporządzenia planu. Opracowaniem objęto istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej i komunikacji w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu dostosowano do aktualnych wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ze względu na występowanie na obszarze planu strefy ochrony konserwatorskiej przedziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych oraz budynków objętych ewidencją zabytków w dokumencie zawarto stosowne zapisy dotyczące ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, oznaczono obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków oraz zawarto zapisy dotyczące ochrony archeologicznej nawarstwień kulturowych.

Dla zachowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie określono linie zabudowy oraz ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania, w szczególności: wysokości budynków, formy dachów, intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej.

Odstąpiono w planie od określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ okoliczności faktyczne i prawne dotyczące terenów objętych planem nie uzasadniają konieczności powyższych zapisów. Obecny stan własności jest określany poprzez działkę budowlaną lub kilka działek budowlanych wchodzących w skład jednej nieruchomości, należącej do jednego właściciela.

Wykorzystanie i zainwestowanie nieruchomości objętych planem, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest możliwe bez konieczności przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, uzasadnione jest niezamieszczanie w planie elementów określonych w art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p.

Ochronę środowiska zapewnia się poprzez: techniczne uzbrojenie terenów, postępowanie zgodne z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach,

kształtowanie terenów zieleni, ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę, ochronę wód podziemnych poprzez zakaz zanieczyszczania oraz ochronę powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W planie uwzględnia się wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez zastosowanie zapisów dotyczących standardów akustycznych dla wyznaczonych terenów oraz zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

Dla potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono wymóg wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa plan miejscowy uwzględnia wymagania organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

Plan uwzględnia interes publiczny poprzez zachowanie stanu istniejącego zagospodarowania w zakresie dróg publicznych i parkingów.

Plan zachowuje zabudowę istniejącą oraz dopuszcza nowe inwestycje stanowiące uzupełnienie istniejącego zainwestowania. 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 zaopatrzony w podstawowe 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. Na etapie procedury opiniowania planu wystąpiono o opinię do Miejskich Wodociągów i Kanalizacji, otrzymano odpowiedź pozytywną.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego, sporządzony został przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń informujących o przy-

stąpieniu 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. 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.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania, Prezydent Miasta Piły rozpatrzył składane wnioski i uwagi, 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 rozwojowi mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami, przeznaczenie terenów zgodnie z ich faktycznym użytkowaniem, uwzględnienie lokalnych uwarunkowań oraz zachowanie pożądanego kierunku zagospodarowania określonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Obszar objęty planem wyznacza tereny dla nowej zabudowy kubaturowej w tym tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej. Kontynuowane są ustalenia dla zabudowy istniejącej na terenach usługowych i mieszkaniowych. Zabudowa stanowi układ urbanistyczny z dostępem do dróg publicznych, wraz z istniejącym układem komunikacji, zapewniając tym samym rozwiązania w zakresie istniejącego ruchu pieszego i transportu zbiorowego. Projektowana zabudowa stanowi uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Istniejące drogi stanowią dojazd do posesji a istniejące sieci uzbrojenia technicznego zaopatrzenie w media.

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 wpłynęły indywidualne wnioski do planu. Wnioskodawcą był właściciel terenu a wniosek dotyczył zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu. Prezydent rozpatrzył wnioski i rozstrzygnął je w części pozytywnie.

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Pile postanowiła zaopiniować projekt planu pozytywnie z uwagami w zakresie jednostek oznaczonych MWu2 i MW/U.

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia.

Uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, zostały uwzględnione w zakresie merytorycznie i prawnie uzasadnionym – zmodyfikowano ustalenia dokumentów, stosownie do sugestii zawartych w opinii.

W trybie wyłożenia do publicznego wglądu (od 01.12.2021 r. do 03.01.2022 r., termin uwag do 25.01.2022r.), wpłynęły uwagi do projektu planu. Uwagi do planu złożyli właściciele działek objętych projektem planu i Starosta Pilski.

Prezydent uwzględnił część uwag i w tym zakresie projekt planu został zmieniony, nie uwzględnił uwag, które dotyczyły m.in. dostępu komunikacyjnego do jednostki MWu2. Odmowa podyktowana była negatywnym stanowiskiem Zarządu Dróg Powiatowych w Pile. Nie uwzględnił również uwag dotyczących wykorzystania miejsc do parkowania na sąsiednich terenach, usunięcia zapisów ustaleń planu w zakresie realizacji szczegółowych funkcji terenu, wskazania w projekcie planu wejść do projektowanego budynku z terenu parkingu. Treścią powtarzających się uwag było utrzymania dotychczasowej funkcji terenu dworca autobusowego. Prezydent uwagi w tym zakresie rozstrzygnął negatywnie.

W trybie II wyłożenia do publicznego wglądu (od 29.03.2022 r. do 29.04.2022 r., termin

uwag do 23.05.2022 r.), wpłynęły uwagi do projektu planu.

Prezydent nie uwzględnił złożonych uwag, które ponownie dotyczyły m.in.: zachowania dotychczasowej funkcji terenu dworca PKS oraz dostępu komunikacyjnego. Pozostałe uwagi wykraczały poza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

w z. PREZYDENTA MIASTA

/-/ Beata Dudzińska

Zastępcą Prezydenta

**Lista nieuwzględnionych uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Piły
w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego**

Podstawa prawna: art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Lp	Data wniesienia uwag	Treść uwag:	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Piły z dnia 08.02.2022 r. ^{*1} , z dnia 07.06.2022 r. ^{*2}
1.	04.01.2022r. ^{*1}	1) dodanie dostępu komunikacyjnego dla jednostki MWu2 z ul. Kwiatowej;	Uwaga nieuwzględniona. Postanowieniem z dnia 08.03.2022 r. Zarząd Dróg Powiatowych w Pile nie uzgodnił zmienionego projektu planu. Projekt mpzp w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.
		2) likwidacja dojazdu od strony ronda Marszałka Józefa Piłsudskiego (istniejący zjazd z ulicy Zygmunta Starego – teren poza planem).	Uwaga nieuwzględniona. W planie pozostawiono możliwość skomunikowania od strony ronda Marszałka Józefa Piłsudskiego.
2.	25.01.2022r. ^{*1}	1) zmiana zapisu dot. miejsc do parkowania w sposób zapewniający 16 miejsc do parkowania (w tym 2 miejsc dla niepełnosprawnych) oraz realizację tych miejsc do parkowania na sąsiednim terenie dróg wewnętrznych i parkingów KDWP zapewniając miejsca do parkowania dla powierzchni usług ok. 1600 m ² w planowanym budynku na terenie MW/U;	Zmiana zapisu dot. miejsc do parkowania na 16 miejsc (w tym 2 dla osób niepełnosprawnych) na sąsiednim terenie KDWP – nieuwzględniona. Plan ustala możliwość wykorzystania terenu KDWP dla sytuowania miejsc postojowych usług realizowanych na terenie MWu1 i MW/U (§12 pkt 5).
		2) usunięcie z treści planu zapisu §12 pkt 2 dot. zapisów dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej MW/U, określającego możliwość realizacji funkcji usługowych w szczególności: gabinety lekarskie, handel, gastronomia, lokale biurowe, administracja;	Uwaga nieuwzględniona – ustalenia planu w zakresie funkcji nie stanowią katalogu zamkniętego, plan pozwala na realizację innych funkcji usługowych niewymienionych w projekcie planu.
		3) jednoznaczne wskazanie w części graficznej możliwości realizacji wejścia do planowanego budynku od strony południowo-zachodniej, na granicy terenów KDWP i MW/U wraz z wyznaczeniem pasa terenu stanowiącego dojście do planowanego budynku wzdłuż południowo-zachodniej granicy działki;	Wskazanie na rysunku planu lokalizacji wejść do projektowanego budynku na granicy terenów KDWP i MW/U oraz wyznaczenie pasa terenu stanowiącego dojście do projektowanego budynku na terenie MW/U – nieuwzględniona. Projekt planu nie przewiduje wyznaczenia pasa terenu na terenie KDWP stanowiącego dojścia do projektowanego budynku na terenie MW/U. Nie wyznacza się wejść do budynku na terenie parkingu.

		4) usunięcie w części graficznej oznaczenia dot. kierunku obsługi komunikacyjnej dla przedmiotowych działek;	Uwaga nieuwzględniona – projekt planu wskazuje graficznie na kierunek obsługi komunikacyjnej oraz definiuje powyższe ustalenie w projekcie mpzp wyłożonym do publicznego wglądu w §8 ust. 1 pkt 5.
3.	25.01.2022r.* ¹	1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego nie zachowuje funkcji dworca autobusowego dlatego też wniesiono o utrzymanie poprzedniej/dotychczasowej funkcji dla nieruchomości nr 341/6 obręb 18, oddanej w użytkowanie wieczyste. 2) Plan zagospodarowania przestrzennego winien być spójny z wymogami ustawowymi w obowiązujących aktach prawa miejscowego dotyczących publicznego transportu zbiorowego. 3) Ustalenia zawarte w projekcie mpzp nie określają sposobu i terminu zabezpieczenia infrastruktury publicznego transportu zbiorowego. Projekt zakłada likwidację dworca PKS w Pile dlatego też ustalenia tego projektu powinny określać sposób i termin zabezpieczenia transportu publicznego w Pile.	Uwaga nieuwzględniona. – Prezydent Miasta Piły, jako sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, pozytywnie rozstrzygnął, złożony przez Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej Sp. z o.o. w Pile, wniosek dotyczący zmiany planu w zakresie przeznaczenia terenów zabudowy usługowej w tym dworca autobusowego na tereny mieszkaniowo-usługowe. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, wykonano analizy dotyczące zasadności przystąpienia do planu w tym zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły. – Projekt planu obejmuje nieruchomości znajdujące się w użytkowaniu wieczystym. Przepisy z zakresu warunków oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie mają wpływu na procedurę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwaga nieuwzględniona. – Zgodnie z ustawą o publicznym transporcie zbiorowym, przy opracowaniu planu transportowego należy uwzględnić ustalenia obowiązującego studium i miejscowego planu, a nie odwrotnie. Uwaga nieuwzględniona. – Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan zagospodarowania przestrzennego nie zawiera ustaleń w zakresie sposobu i terminu zabezpieczenia transportu zbiorowego w Pile, natomiast ustala przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe dla terenu po byłym PKS, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. – Zasady organizacji i funkcjonowania przewozu osób w publicznym transporcie zbiorowym oraz zasady finansowania określa ustawa o publicznym transporcie zbiorowym.

4.	20.05.2022r.*2	§ 13 pkt 2 lit. e – w tym zakresie wniosmy o likwidację dojazdu od strony ronda Marszałka Piłsudskiego oraz o dodanie dostępu komunikacyjnego z ul. Kwiatowej, w układzie komunikacyjnym zapewniającym wjazd od strony ulicy Kwiatowej i wyjazd na ulicę Kwiatową, z zachowaniem ruchu prawoskrętnego.	Uwaga nieuwzględniona. Zarządca drogi – Powiatowy Zarząd Dróg, Postanowieniem z dnia 20.07.2022 r. nie uzgodnił rozwiązania komunikacyjnego proponowanego w zakresie proponowanym w treści uwagi.
5.	23.05.2022r.*2	1) nie uwzględniają interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w szczególności nie uwzględniają interesu społeczności osób korzystających z publicznego transportu publicznego, pozbawianych zapisami projektu miejscowego planu dostępu do dworca autobusowego; 2) na skutek lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób uniemożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, nie uwzględniają wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust. 4 pkt 2 ustawy o pizp); 3) nie ustalają nowej lokalizacji dworca autobusowego – inwestycji celu publicznego w zakresie transportu publicznego; 4) naruszają ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły;	Uwaga nieuwzględniona. Uchwalenie planu dla terenu byłego dworca PKS nie powoduje wyłączenia całego obszaru miasta z dostępu do publicznego transportu zbiorowego, ani nie wyklucza nowych lokalizacji obiektów komunikacji zbiorowej na terenie Piły. Określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sformułowanie o uwzględnieniu „potrzeby interesu publicznego” dotyczy mechanizmu wprowadzania inwestycji celu publicznego do aktów planistycznych, odnosi się do ogólnego pojęcia planowania i zagospodarowania przestrzennego. Przyszła inwestycja na terenie po byłym dworcu PKS nie stanowi inwestycji celu publicznego. Projekt planu nie generuje kosztów po stronie gminy. Plan efektywnie gospodaruje przestrzenią, poprzez zabudowę stanowiącą domknięcie kwartału zabudowy, ograniczonego ulicami: 14 Lutego, Zygmunta Starego i Kwiatowej. Kształtuje ład przestrzenny zachowując skalę, intensywność zabudowy i inne parametry projektowanej zabudowy, nawiązując do architektury istniejących budynków usytuowanych wzdłuż ulic ograniczających obszar projektu planu. Uwaga nieuwzględniona. Uwaga nie odnosi się do ustaleń projektu planu, dotyczy nowej lokalizacji dworca autobusowego. Uwaga nieuwzględniona. Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego nie jest sprzeczny z ustaleniami obowiązującego studium. Zmiana przeznaczenia terenu byłego dworca PKS na zabudowę mieszkaniową z usługami nie jest sprzeczna z ustaleniami studium.

		5) naruszają ustalenia uchwały Rady Powiatu w Pile z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie „Planu zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla Powiatu Pilskiego na lata 2016 – 2026”;	Uwaga nieuwzględniona. Nie odniesiono się krytycznie do ustaleń projektu planu, nie podano zapisu, który wskazywałby naruszenie obowiązujących przepisów. Ustawa o publicznym transporcie zbiorowym stanowi podstawę do opracowania planu zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego, nie stanowi podstawy do opracowania miejscowego planu.
		6) w celu umożliwienia kompleksowego rozwiązania zagadnień przestrzennych w szczególności dotyczących publicznego transportu kolejowo-autobusowego, opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy objąć teren obejmujący rejon dworca PKS, rejon dworca PKP oraz obszar ul. Zygmunta Starego wraz z galerią handlową;	Uwaga nieuwzględniona. Ustalenie granic planu następuje na etapie opracowania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp, gdzie m.in. rozpatruje się złożone wnioski o sporządzenie mpzp. Zarząd Powiatu w Pile nie złożył wniosku w sprawie sporządzenia planu. Granice projektu przedmiotowego planu pokrywają się z granicami obowiązującego planu miejscowego dla tego terenu. Nowy plan zastąpi plan obowiązujący.
		7) wnoszę o zmianę granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w sposób wyżej opisany.	Biorąc powyższe pod uwagę uznaje się wyznaczone granice planu za prawidłowe dla procedowanego dokumentu.
6.	23.05.2022* ²	Zachowanie dotychczasowej funkcji dworca PKS.	Uwaga nieuwzględniona, uzasadnienie wg Rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Piły jak w uwadze z dnia 25.01.2022 r. nr 3 pkt 1.

*¹ Termin składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego, wyłożonego do wglądu publicznego od 01.12.2021 r. do 03.01.2022 r.; uwagi do 25.01.2022 r.

*² Termin składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Kwiatowej i 14 Lutego, wyłożonego do wglądu publicznego od 29.03.2022 r. do 29.04.2022 r.; uwagi do 23.05.2022 r.

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