

**UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA PIŁY
z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulic: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, zmiana: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zmiana: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są tereny ograniczone ulicami: gen. Sikorskiego, Okrzei i Staromiejską (dawniej Buczka) oraz pasem drogowym ul. Wincentego Pola, oznaczonymi 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: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola, 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: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola, 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: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;

- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały.

§2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie 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.

§4. Obszar objęty planem w części położony jest w obszarze udokumentowanych wód podziemnych wg rysunku, w całości w zasięgu granic projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 125 (Zbiornik międzymorenowy Wałcz-Piła).

§5. 1. Na obszarze objętym planem występują:

- 1) zabytki objęte formami ochrony zabytków, oznaczone na rysunku:
 - a) wpisany do rejestru zabytków budynek dawnej Miejskiej Kasy Chorych przy ul. Okrzei 8 (nr XLVI/551/06 z 28.02.2006 r.),
 - b) wpisane do ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały:
 - budynek dawnej pastorówki przy ul. Staromiejskiej 48 (dawniej Buczka),
 - budynek przy ul. Okrzei 12,
 - budynek przy ul. Okrzei 14,
 - strefa ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta Piły (strefa ochrony stanowisk archeologicznych), na całym obszarze objętym planem;
- 2) pomniki przyrody, oznaczone na rysunku, podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody:
 - a) ul. Okrzei pojedyncze drzewo – dąb szypułkowy,
 - b) ul. Staromiejska (dawniej Buczka) pojedyncze drzewo – buk zwyczajny odmiana purpurowa.

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

- 1) zachowanie historycznych brył budynków wraz z formą otworów drzwi zewnętrznych, otworów okiennych i podziałów stolarki okiennej;
- 2) zachowanie geometrii dachów i pokryć dachów stromych dachówką;
- 3) jednorodność stolarki okiennej wraz z krzyżowymi podziałami.

3. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na obszarze objętym planem, może być wymagane uzyskanie stosownych zgód i pozwoleń:

- 1) na prowadzenie prac budowlanych dla ochrony konserwatorskiej obiektów znajdujących się w rejestrze i ewidencji konserwatora zabytków;
- 2) na inwestycje związane z zagospodarowaniem i zabudową terenów, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego.

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

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MNu;
- 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) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 7) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczenie na rysunku – E;
- 8) tereny publicznych dróg zbiorczych, oznaczenie na rysunku – KD-Z;
- 9) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 10) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 11) tereny dróg wewnętrznych i parkingów, oznaczenie na rysunku – KDWp;
- 12) tereny przejść pieszych, oznaczenie na rysunku – KDWx.

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

3. Tereny, o których mowa w pkt 1, 2, 3, 4 i 5, stanowią tereny zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu 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) zasada kształtowania zabudowy;
- 6) obowiązkowe sytuowanie budynku przy granicy działki;
- 7) możliwość sytuowania budynku przy granicy działki;
- 8) kierunki obsługi komunikacyjnej;
- 9) budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 10) budynek wpisany do rejestru zabytków;
- 11) pomniki przyrody.

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

3. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie lokalizuje się wolno stojących budowli równych i wyższych niż 12,0 m nad poziom terenu z zastrzeżeniem §10 pkt 1 lit. c tiret 4;
- 2) zakaz sytuowania na dachach budynków budowli o wysokości wyższej niż 3,0 m.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MNu – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWu1, MWu2 – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej MW/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW1, MW2 i MW3 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) teren usługowy U3 – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) tereny zieleni urządzonej ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

5. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się:

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

§ 8. 1. 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) obowiązującej linii zabudowy, o której mowa w §7 ust. 1 pkt 3, należy przez to rozumieć linię ukształtowaną przez główną elewację budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę lub przejście piesze a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze i ryzality, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku, dla istniejących budynków docieplenie budynku, itp. elementy;
- 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w §7 ust. 1 pkt 4, należy przez to rozumieć linie dotyczące wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, za wyjątkiem wykonania docieplenia istniejących budynków;
- 4) zasadzie kształtowania zabudowy, o której mowa w §7 ust. 1 pkt 5, należy przez to rozumieć sytuowanie elewacji budynku, zgodnie z oznaczonym na rysunku kierunkiem, wzdłuż obowiązujących linii zabudowy.

2. Kierunki obsługi komunikacyjnej, oznaczone na rysunku, nie wskazują dokładnej lokalizacji wjazdu, wskazują granicę terenu lub działki wzdłuż, której można zlokalizować wjazd.

3. Obowiązkowa lokalizacja usług w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznacza obowiązkową lokalizację usług, w parterze budynku od strony ulicy (pasa drogowego drogi publicznej lub przejścia pieszego), na powierzchni nie mniejszej niż 50% powierzchni parteru budynku.

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 ochrony środowiska, z uwzględnieniem przepisów prawa miejscowego.

§10. Dla terenów zabudowy usługowej U, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 1, obejmujących tereny U1, U2, U3, U4.1 i U4.2, ustala się:

- 1) teren U1:
 - a) usługi sakralne - kościół z plebanią,
 - b) dla budynku dawnej pastorówki (plebanii), zlokalizowanego przy ul. Staromiejskiej 48 (dawniej Buczka), oznaczonego na rysunku, objętego ochroną konserwatorską, zastosowanie ustaleń §5 ust. 2 pkt 1 ÷ 3,
 - c) sytuowanie na działce budowlanej obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu, w szczególności budynku kościoła, budynku plebanii, garaży, dzwonnicy, krzyża, na obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku, obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - dla budynku dawnej pastorówki (plebanii), w przypadku rozbiórki wysokości do 12,0 m, III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowego, z dachem stromym minimum dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°; w budynku dopuszcza się lokalizację dodatkowych usług np. przedszkola, z wyłączeniem handlu,
 - dla budynku kościoła wysokości do 18,0 m, dowolnej geometrii dachu,
 - dla budynku garażu wysokości do 8,0 m, I kondygnacji nadziemnej z dachem stromym, minimum dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 20°,
 - dla budowli dzwonnicy, krzyża wysokości do 20,0 m,
 - d) 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 0,3 do 0,6,
 - e) powierzchnię zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

- g) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, co najmniej 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej parteru budynków usługowych i 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie w plebanii,
- h) dostęp komunikacyjny z ul. Staromiejskiej (dawniej Buczka, poza planem) poprzez teren drogi zbiorczej KD-Z2 i z ul. Wincentego Pola (KD-D);

2) teren U2:

- a) dla budynku, zlokalizowanego przy ul. Okrzei 14, oznaczonego na rysunku, objętego ochroną konserwatorską, zastosowanie ustaleń §5 ust. 2 pkt 1 ÷ 3,
- b) sytuowanie na działce budowlanej budynku usługowego, na obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku, obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - wysokości do 15,0 m, III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - dachu stromego minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°,
- c) 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 1,6,
- d) powierzchnię zabudowy od 30% do 55% działki budowlanej,
- e) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- f) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, co najmniej 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej parteru budynków usługowych,
- g) istniejący dostęp komunikacyjny z ul. Okrzei (teren poza planem);

3) teren U3:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynków usługowych, na obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku, obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - zasady kształtowania zabudowy,
 - wysokości budynków od 8,0 do 12,0 m, II-III 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 0,2 do 0,6,
- c) powierzchnię zabudowy do 30% działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

- e) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, co najmniej 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej parteru budynku usługowego,
 - f) istniejący dostęp komunikacyjny z ul. Okrzei (teren poza planem), poprzez teren drogi zbiorczej KD-Z1 i teren drogi wewnętrznej KDW;
- 4) tereny U4.1 i U4.2:
- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku usługowego, na obszarze ograniczonym, wyznaczonymi na rysunku, obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - wysokości do 9,0 m,
 - 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:
 - dla terenu U4.1 od 0,4 do 0,8,
 - dla terenu U4.2 od 0,6 do 0,9,
 - c) powierzchnię zabudowy:
 - dla terenu U4.1 od 30% do 40% działki budowlanej,
 - dla terenu U4.2 od 30% do 45% działki budowlanej,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - e) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania, co najmniej 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej parteru budynków usługowych,
 - f) dostęp komunikacyjny:
 - do terenu U4.1 z ul. gen. Sikorskiego poprzez teren dróg wewnętrznych i parkingów KDWp2,
 - do terenu U4.2 z ul. Wincentego Pola oraz poprzez teren dróg wewnętrznych i parkingów KDWp1.

§11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MNu, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej, budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami, maksymalnie dwóch budynków gospodarczo-garażowych w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnej z usługami - wysokości do 9,0 m, II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, dachu stromego, minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°,

- b) dla budynków gospodarczo-garażowych - wysokości do 7,0 m, I kondygnacji nadziemnej, dachu stromego, minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 20°;
- 2) powierzchnię usług nieprzekraczającą 50% łącznej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 800,0 m²;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 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 0,15 do 0,45;
- 6) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, w tym w garażu i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 7) dostęp komunikacyjny z ul. Wincentego Pola.

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

- 1) dla oznaczonego na rysunku istniejącego budynku, zlokalizowanego przy ul. Okrzei 8, wpisanego do rejestru zabytków, zastosowanie ustaleń §5 ust. 2 pkt 1 ÷ 3;
- 2) sytuowanie na działce budowlanej w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z obowiązkiem lokalizacji usług w parterze budynku,
 - b) budynków usługowych;
- 3) wysokość budynku od 12,0 m do 16,0 m, III lub IV kondygnacji nadziemnych, dowolnej geometrii dachu;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 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 0,44 do 1,2;
- 6) powierzchnię zabudowy od 15% do 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i co najmniej 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej parteru budynków;
- 8) istniejący dostęp komunikacyjny bezpośrednio z ul. Okrzei (teren poza planem) oraz z ul. Okrzei poprzez tereny: drogi zbiorczej KD-Z1 i drogi wewnętrznej KDW.

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

1) teren MWu1:

- a) sytuowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z obowiązkowym i wyłącznym lokalizowaniem usług w parterze budynku, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku, obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - linii zabudowy i zasady kształtowania zabudowy,
 - wysokości od 9,0 m do 12,0 m, III kondygnacji nadziemnych,
 - dachu płaskiego,
- b) usługi, w szczególności: gabinety lekarskie, handel, gastronomia, lokale biurowe,
- c) 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,
- d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- e) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni usługowej,
- f) dostęp komunikacyjny z ul. gen. Sikorskiego, poprzez teren drogi wewnętrznej i parkingów KDWp2;

2) teren MWu2:

- a) sytuowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z obowiązkowym i wyłącznym lokalizowaniem usług w parterze budynku, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku, obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - linii zabudowy i zasady kształtowania zabudowy,
 - wysokości od 9,0 m do 12,0 m, III kondygnacji nadziemnych,
 - dachu płaskiego,
- b) usługi, w szczególności: gabinety lekarskie, handel, gastronomia, lokale biurowe,
- c) 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 1,0,
- d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- e) obowiązek zapewnienia co najmniej 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni usługowej,

- f) dostęp komunikacyjny z ul. Wincentego Pola poprzez teren drogi wewnętrznej i parkingów KDWp1.

§14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, o których mowa w §6 ust. 1 pkt 5, obejmujących tereny MW1, MW2 i MW3, ustala się:

1) teren MW1:

- a) dla budynku mieszkalnego, zlokalizowanego przy ul. Okrzei 12, oznaczonego na rysunku „A”, objętego ochroną konserwatorską, zastosowanie zapisów §5 ust. 2 pkt 1 ÷ 3,
- b) sytuowanie na działce budowlanej budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - w przypadku rozbiórki, nadbudowy, rozbudowy budynku mieszkalnego (oznaczonego na rysunku „A”), usytuowanego od strony ul. Okrzei, wysokości od 10,0 m do 15,0 m,
 - w przypadku rozbiórki, nadbudowy, rozbudowy budynku oficyny mieszkalnej (oznaczonej na rysunku „B”), wysokości od 5,0 m do 8,0 m,
- c) dachu stromego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 15°,
- d) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,4 do 1,0,
- f) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,
- g) dostęp komunikacyjny z ul. Okrzei (poza planem) poprzez teren drogi zbiorczej KD-Z1 oraz z ul. gen. Sikorskiego poprzez teren dróg wewnętrznych i parkingów KDWp2;

2) teren MW2:

- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującą i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - wysokości do 15,0 m, do III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - dachu stromego minimum dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30°,
- b) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,

- c) 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 0,4 do 1,0,
 - d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,
 - e) dostęp komunikacyjny z ul. Wincentego Pola (KD-D);
- 3) teren MW3:
- a) sytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku obowiązującą i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:
 - wysokości do 18,0 m, III do V kondygnacji nadziemnych,
 - dowolnej geometrii dachu,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) 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 0,8 do maksymalnie 1,4,
 - d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,
 - e) istniejący dostęp komunikacyjny z ul. Okrzei (teren poza planem).

§15. Dla terenu zieleni urządzonej ZP, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 6, ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni;
- 2) możliwość sytuowania: obiektów małej architektury, budowli i urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych, w tym placu zabaw dla dzieci, a także urządzeń i budowli infrastruktury technicznej (np. trafostacji), ciągów pieszych i innych obiektów związanych z funkcją terenu;
- 3) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dostęp komunikacyjny z ul. gen. Sikorskiego (poza planem) poprzez teren drogi wewnętrznej i parkingów KDWP2.

§16. Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych E, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 7, ustala się:

- 1) sytuowanie jednego obiektu budowlanego, w obszarze ograniczonym wyznaczonymi na rysunku maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastosowaniem:

- a) wysokości budynku do 3,0 m, I kondygnacji nadziemnej, wysokości budowli do 5,0 m,
- b) dowolnej geometrii dachu;
- 2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §8 ust. 1 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 1,0;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 1% powierzchni działki budowlanej;
- 4) nie wyznacza się miejsc do parkowania;
- 5) dostęp komunikacyjny z ul. Okrzei (teren poza planem), poprzez tereny: drogi zbiorczej KD-Z1 i drogi wewnętrznej KDW.

§17. Dla terenu drogi wewnętrznej KDW, o której mowa w §6 ust. 1 pkt 10, ustala się:

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

§18. Dla terenów dróg wewnętrznych i parkingów KDWp, o których mowa w §6 ust.1 pkt 11, obejmujących tereny KDWp1 i KDWp2, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) możliwość sytuowania: dróg, parkingów, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów pieszych;
- 3) kształtowania 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 dróg publicznych:
 - a) tereny publicznych dróg zbiorczych, oznaczenie na rysunku – KD-Z1, KD-Z2,
 - b) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 2) pozostałe tereny obsługi komunikacyjnej:
 - a) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW,
 - b) tereny dróg wewnętrznych i parkingów, oznaczenie na rysunku – KDWp1, KDWp2,
 - c) tereny przejść pieszych, oznaczenie na rysunku – KDWx1, KDWx2.

2. Powiązania zewnętrzne obszaru objętego planem umożliwiają publiczne drogi zbiorcze, usytuowane poza granicami planu – ul. Okrzei oraz Staromiejska (dawniej Buczka), które łączą się z ulicami głównymi podstawowego układu komunikacyjnego miasta (aleją Wojska Polskiego, aleją Piastów, ul. Podgórną).

3. Wewnętrzny układ komunikacyjny stanowią: publiczna droga dojazdowa KD-D – ul. Wincentego Pola oraz droga wewnętrzna KDW, tereny dróg wewnętrznych i parkingów KDWP, tereny przejść pieszych KDWx.

4. Kierunki obsługi komunikacyjnej terenów działek oznaczono na rysunku.

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

§20.1. Na obszarze objętym planem zachowuje się istniejące systemy infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji ścieków komunalnych, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, gazowniczej i telekomunikacyjnej.

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) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenów wynikających z odległości technicznych w obrębie istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji ścieków komunalnych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z systemu ciepłowniczego miasta, rozbudowywanego stosownie do potrzeb,
 - b) z indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z systemu elektroenergetycznego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb,
 - b) 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, o których mowa 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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY w rejonie ulic: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola

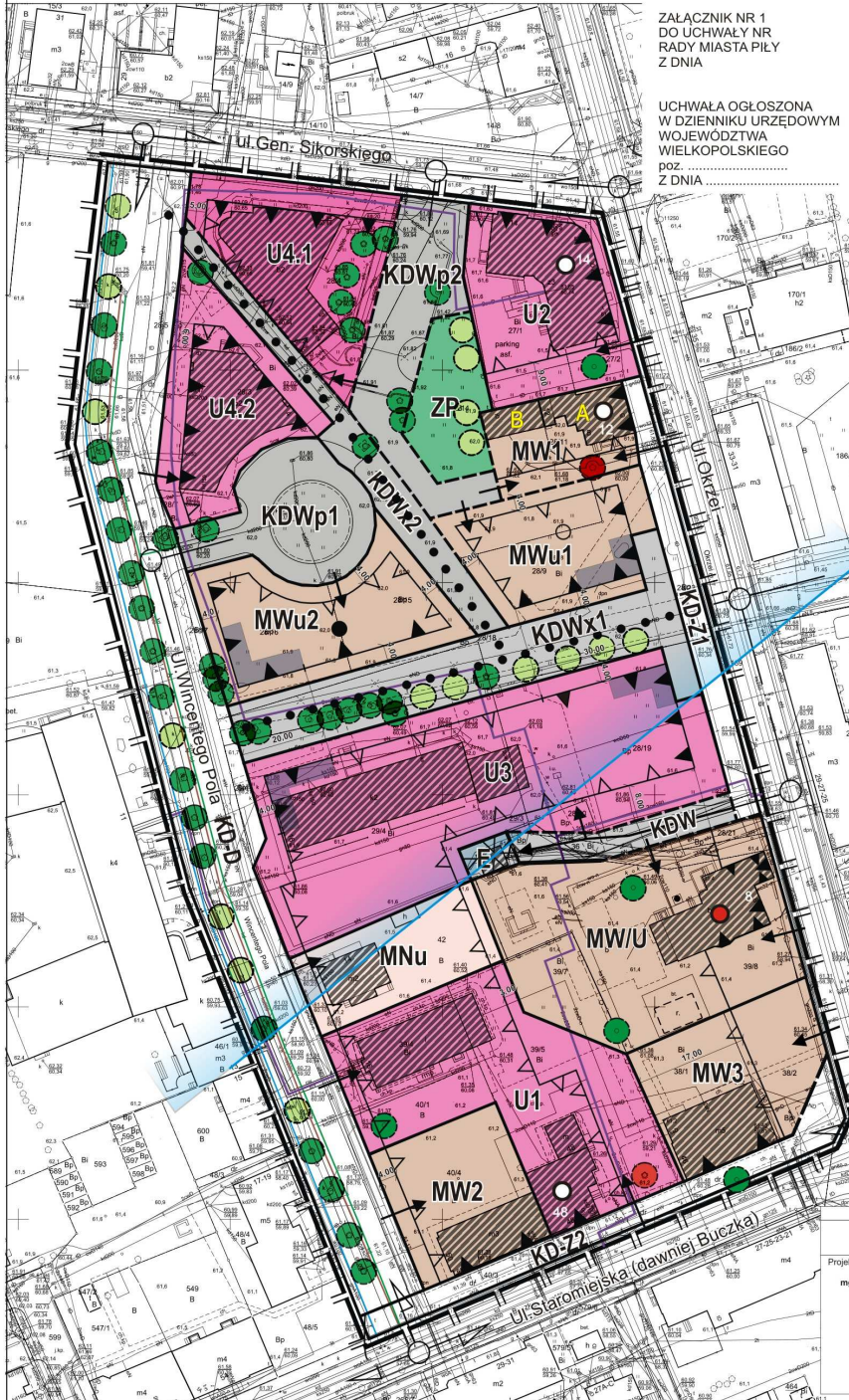
zasadniczej
1:500
wielkopolskie
Piła
Piła-miasto
Piła
6.194.10.17.2.3, 6.194.10.17.2.4, 6.194.10.17.4.1, 6.194.10.17.4.2, 6.194.10.17.4.3, 6.194.10.17.4.4
2008/6
4.2017.IV.4

Powielacza się zgodność niniejszej kopii
z treścią materiału planistycznego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego
STAROSTA PIŁSKI
MAPA ZASADNICZA
(Nadaje materiał zasobu)
P.3019.2014.21
(Sferyfikacja planistycznego zasobu)
17.03.2017
(Data wykonania kopii)

Rysunek planu

skala 1: 1000

0 10 20 30 40 50 100m



ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO
poZ.
Z DNIA



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY
SKALA 1: 10 000

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- granica uchwalenia planu
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasobach zagospodarowania, zgodnie z ewidencją gruntów
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasobach zagospodarowania, niewypisujące w ewidencji gruntów, maksymalnie nieprzekraczające linii zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- kierunki obsługi komunikacyjnej
- obszary istniejące charakteryzujące obszar zabudowany
- zasada kształtowania zabudowy
- pomniki przyrody
- istniejące zbiorniki wodne / przygotowane zbiorniki wodne
- budynki objęte ochroną konserwatorską
- budynki wpisane do rejestru zabytków
- budynki różniące się wysokością
- obowiązujące sytuowanie budynków przy granicy działki
- możliwość sytuowania budynków przy granicy działki
- ciąg pieszy
- granica GZWP 125 (Zbiornik śródmiejscowy Wałcz-Piła)

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- istniejąca sieć gazowa
- istniejąca sieć kanalizacji deszczowej
- istniejąca sieć wodociągowa
- istniejąca kanalizacja ściekowa komunalnych
- istniejąca sieć ciepła

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- U tereny zabudowy usługowej
- MNu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- MWU tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
- MWu tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- ZP tereny zieleni urządzonej
- E tereny urządzeń elektroenergetycznych
- KD-Z tereny publicznych dróg zbiorczych
- KD-D tereny publicznych dróg zbiorczych
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- KDWp tereny dróg wewnętrznych i parkingów
- KDWx tereny przystanków pieszych

URZĄD MIASTA PIŁY - Pił, Słazica 10
MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA
DYREKTOR MIEJSKIEJ PRACOWNI URBANISTYCZNEJ
mgr inż. arch. Iwona Wojszka

Projektanci planu
mgr inż. arch. Iwona Wojszka

Zespół autorski
mgr inż. arch. Beata Tubicz
mgr inż. Piotr Stróżyński
zapisownia komunikacyjna
inż. Jolanta Ziolo-Marzec
infrastruktura techniczna
Prognoza oddziaływania na środowisko
mgr Marzena Szeremietiew
Procedura formalno-prawna
mgr Malgorzata Mojdys-Szyceń

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły

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

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola, 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., uchwała zmieniająca – Nr XXX/316/20 Rady Miasta Piły z dnia 29 września 2020 r.).

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola, 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 2021 r. poz. 741, zmiana: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922) 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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola

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

§1. W związku z brakiem uwag, rozstrzygniętych negatywnie przez Prezydenta, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Uzasadnienie
do uchwały Nr
RADY MIASTA PIŁY
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulic: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola

Rada Miasta Piły podjęła uchwałę Nr XXXVII/416/16 z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola, zmienioną uchwałą zmieniającą Nr XXXIII/479/17 z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola.

Na obszarze objętym przystąpieniem do planu obowiązuje uchwała Nr XLVI/551/06 Rady Miasta Piły z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego (Dz.Urz. Woj. Wlkp. Nr 64 poz.1638 z dnia 05.05.2006).

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, po pozytywnym rozstrzygnięciu wniosków dotyczących zmiany warunków zabudowy i przeznaczenia terenów. Inwestorzy wystąpili o zmianę ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczącą wyznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Plan miejscowy ustala warunki przestrzenne oraz nowe zasady zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu własności, istniejącego za-inwestowania oraz użytkowania terenów.

W oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, przy uwzględnieniu wszystkich nieruchomości objętych wnioskami o zmianę zapisów planu, wyznaczono obszar sporządzenia planu. Opracowaniem objęto istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, zieleni i komunikacji. Dla obszaru planu dostosowano ustalenia do aktualnych wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej podjęto stosowne ustalenia ze względu na występowanie na obszarze planu strefy ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych oraz budynku wpisanego do rejestru zabytków i budynków objętych ewidencją zabytków.

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 oraz intensywności zabudowy.

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 oraz nakaz postępowania zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska a także poprzez zachowanie oraz kształtowanie terenów zieleni wraz z ustaleniem wskaźników powierzchni biologicznie czynnych i wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

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.

Plan zachowuje zabudowę istniejącą oraz dopuszcza nowe inwestycje stanowiące uzupełnienie istniejącego zainwestowania.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa plan miejscowy uwzględnia wymagania organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Odpowiednie zapisy wynikające z wniosków ww. organów, dotyczące maksymalnej wysokości obiektów budowlanych, zastosowane zostały w treści uchwały.

Plan uwzględnia interes publiczny poprzez zachowanie stanu istniejącego zagospodarowania w zakresie dróg publicznych oraz ogólnodostępnego terenu zieleni, który spełnia funkcję rekreacyjną. Przeznaczenie terenów jako zieleni urządzonej umożliwia podniesienie jakości zagospodarowania przestrzeni publicznej. 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. 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: Okrzei, Buczka i Wincentego Pola, sporządzony został przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń informujących o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały opublikowane w miejscowej prasie, wywieszono 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.

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.

Na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu udostępniono projekt planu jako informację publiczną.

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 mieszkalnictwu wielorodzinnemu, terenowi zieleni związanej z rekreacją i wypoczynkiem), przeznaczenie terenów zgodnie z ich faktycznym użytkowaniem, uwzględniając lokalne uwarunkowa-

nia oraz zachowując pożądaną kierunek zagospodarowania określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły. Obszar objęty planem wyznacza tereny dla nowej zabudowy kubaturowej (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami, usługowej), kontynuowane są ustalenia dla zabudowy istniejącej na terenach: usługowych, mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych. Zabudowa stanowi układ urbanistyczny z dostępem do dróg publicznych, wraz z istniejącym układem komunikacji, zapewniając tym samym rozwiązania w zakresie istniejącego ruchu pieszego, rowerowego (istniejące ścieżki rowerowe) i transportu zbiorowego. Projektowana zabudowa stanowić będzie uzupełnienie struktur funkcjonalno-przestrzennych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Istniejące drogi i istniejące sieci uzbrojenia technicznego stanowią dojazd do posesji oraz 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 nie wpłynęły indywidualne wnioski do planu.

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

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Pile postanowiła rozpatrzyć projekt planu po wprowadzeniu zmian w uchwale dotyczących: definicji powierzchni całkowitej zabudowy, pasa infrastruktury technicznej, uszczegółowienia na rysunku projektu planu wymiarów położenia linii zabudowy, wprowadzenia korekty tekstu w zakresie ustaleń dla indywidualnych źródeł ciepła.

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

W trybie wyłożenia do publicznego wglądu (od 18.02.2021 r. do 22.03.2021 r., termin uwag do 14.04.2021r.), wpłynęły dwie jednakowej treści uwagi do projektu planu, dotyczące ustaleń dla terenu MWu2 w zakresie sytuowania budynków przy granicy działek. Składający uwagi, wnieśli o wprowadzenie zmiany polegającej na odstąpieniu od możliwości i wprowadzeniu ustaleń o konieczności usytuowania budynków przy granicy działek. Po przeanalizowaniu wniesionych uwag Prezydent postanowił rozpatrzyć pozytywnie obie uwagi. W projekcie planu dla terenu MWu2, został ustalony obowiązek sytuowania budynków przy granicy działek, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

Z uwagi, że zakres wprowadzonych zmian pozostaje bez wpływu na nieruchomości sąsiednie i dotyczy nieruchomości należących do składających uwagi, odstąpiono od ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

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

w z. PREZYDENTA MIASTA

/-/ Beata Dudzińska

Zastępca Prezydenta