

## **UCHWAŁA NR LXXV/767/23**

### **RADY MIASTA PIŁY**

**z dnia 6 czerwca 2023 r.**

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Książęcej, Królewskiej i Parkowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, zmiana: Dz. U. z dnia 2023 r. poz. 572), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miasta Piły uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

**§1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Książęcej, Królewskiej i Parkowej, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są linie rozgraniczające ulic Książęcej i Królewskiej oraz pas drogowy ulicy Parkowej, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Książęcej, Królewskiej i Parkowej, 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: Książęcej, Królewskiej i Parkowej, 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: Książęcej, Królewskiej i Parkowej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Książęcej, Królewskiej i Parkowej, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) tereny i obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie określa się:

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

3. Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 125 - Zbiornik międzymorenowy „Wałcz-Piła”;
- 2) projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 125.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 3) teren zieleni, oznaczenie na rysunku – Z;
- 4) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D.

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

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) powierzchni całkowitej zabudowy, należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej budynku w obrębie działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po obrysie zewnętrznym ścian budynku;
- 2) powierzchni zabudowy, należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczonym przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 3) obowiązujących liniach zabudowy, należy przez to rozumieć linie wyznaczające położenie ścian frontowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę, a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować okapy, ryzality, gzymsy, schody zewnętrzne, daszki itp. elementy;
- 4) maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy, należy przez to rozumieć linie dotyczące budynków i wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 5) kierunku głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, należy przez to rozumieć równoległą do obowiązującej linii zabudowy najwyżej położoną krawędź dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, powstałą na przecięciu dwóch przeciwległych połaci dachowych.

§5. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się:

- 1) budowli wyższych niż 10,0 m nad poziom terenu;
- 2) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

## Rozdział 2

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

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

- 1) techniczne uzbrojenie terenu;
- 2) kształtowanie terenów zieleni, poprzez:
  - a) wyznaczenie terenu zieleni urządzonej (ZP) i terenu zieleni (Z),

- b) ustalenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) postępowanie zgodne z przepisami z zakresu ochrony środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego obowiązują ustalone w przepisach o środowisku dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny MN1, MN2 i MN3) – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu zieleni urządzonej (ZP) – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

- 1) sytuowanie na działce budowlanej (tereny MN1, MN2 i MN3) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w zabudowie wolnostojącej;
- 2) sytuowanie budynków w granicach wyznaczonych linii zabudowy, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 3 i 4;

3) teren MN1:

- a) maksymalną wysokość budynku 10,0 m – do II kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja w dachu stromym),
- b) geometrię dachu – stromy minimum dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
- c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §4 ust. 2 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,15 i 0,5,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

4) tereny MN2 i MN3:

- a) maksymalną wysokość budynku 9,0 m – II kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w dachu stromym),
- b) geometrię dachu – stromy minimum dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
- c) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §4 ust. 2 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,3 i 0,5,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 750 m<sup>2</sup>.

**§8.** Dla terenu zieleni urządzonej – ZP, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) zagospodarowanie różnymi formami zieleni;
- 3) sytuowanie w szczególności: obiektów małej architektury, budowli sportowych i rekreacyjnych (np. plac zabaw, boisko do gier) oraz przejść pieszych i budowli infrastruktury technicznej;
- 4) wysokość budowli wg ustaleń §5 pkt 1.

**§9.** Dla terenu zieleni – Z, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 3, ustala się:

- 1) zakaz sytuowania budynków i budowli, z wyłączeniem podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zagospodarowanie zielenią o funkcji izolacyjnej.

**§10.** Dla terenów publicznych dróg dojazdowych – KD-D, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 4, obejmujących tereny KD-D1, KD-D2 i KD-D3, ustala się:

- 1) tereny KD-D1 i KD-D3:
  - a) ulice klasy dojazdowej,
  - b) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, wg rysunku;
- 2) teren KD-D2:
  - a) ulica klasy dojazdowej,
  - b) poszerzenie pasa drogowego ulicy Książęcej o szerokości pasa drogowego, wg rysunku.

**§11.1.** Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, obejmujących tereny MN1, MN2 i MN3, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie, na terenie działki budowlanej.

2. W zakresie minimalnej ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na obszarze planu należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania w ilości określonej na podstawie przepisów odrębnych.

### Rozdział 3

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§12.1.** Na obszarze objętym planem układ komunikacyjny obejmuje publiczne drogi dojazdowe:

- 1) KD-D1 – ul. Parkowa;
- 2) KD-D2 – poszerzenie pasa drogowego ul. Książęcej;
- 3) KD-D3 – planowana droga dojazdowa.

2. Powiązanie dróg objętych planem z układem zewnętrznym zapewnia droga publiczna ul. Królewska, powiązana bezpośrednio z aleją Niepodległości (droga krajowa poza planem).

3. Dla dróg publicznych mają zastosowanie warunki techniczno-budowlane dotyczące dróg publicznych.

**§13.1.** Na obszarze objętym planem funkcjonują systemy infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji ścieków komunalnych, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczny, gazowniczy i telekomunikacyjny, usytuowane w pasie drogowym ul. Parkowej (teren KD-D1) oraz w ulicach Książęcej i Królewskiej (ulice poza planem), powiązane z systemami zewnętrznymi.

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

- 1) budowy, rozbudowy i modernizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) zaopatrzenia w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, wymagającej rozbudowy;
- 3) odprowadzania ścieków – do zbiorczej sieci kanalizacji ścieków komunalnych, wymagającej rozbudowy;
- 4) odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
  - a) teren MN1:
    - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
    - poprzez indywidualne zagospodarowanie wód,
  - b) tereny MN2 i MN3 – poprzez indywidualne zagospodarowanie wód,
  - c) tereny KD-D1 i KD-D2 – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
  - d) teren KD-D3:
    - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
    - poprzez indywidualne zagospodarowanie wód wymagających podczyszczenia, z sytuowaniem urządzeń podczyszczających na terenie;
- 5) zaopatrzenia w ciepło:
  - a) z indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) z systemu ciepłowniczego budowanego stosownie do potrzeb;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb; realizacja nowych sieci elektroenergetycznych jako linie kablowe podziemne;

- 7) zaopatrzenia w gaz – z systemu gazowniczego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb;
- 8) telekomunikacja – z wykorzystaniem systemów bezprzewodowych i przewodowych realizowanych jako infrastruktura podziemna, rozbudowywana stosownie do potrzeb.

#### Rozdział 4

#### **Przepisy końcowe**

**§14.** 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.

**§15.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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

PRZEWODNICZĄCA

Rady Miasta Piły

/-/ Maria Kubica

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY  
NR LXXV/767/23  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 6 CZERWCA 2023 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Książęcej, Królewskiej i Parkowej, 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 2023 r. poz. 977), Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Książęcej, Królewskiej i Parkowej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

PRZEWODNICZĄCA

Rady Miasta Piły

/-/ Maria Kubica

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Książęcej, Królewskiej i Parkowej, 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 2023 r. poz. 977) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Książęcej, Królewskiej i Parkowej dotyczą następujących inwestycji o podanych wartościach szacunkowych:

- 1) komunikacja drogowa:
  - a) publiczna droga dojazdowa KD-D3 wraz z odwodnieniem o długości ok. 195,0 m;
  - b) poszerzenie ulicy Książęcej (KD-D2) o powierzchni 700 m<sup>2</sup>,
  - c) poszerzenie ulicy Parkowej (KD-D1) z utwardzonym poboczem o powierzchni 250 m<sup>2</sup>;
- 2) sieć infrastruktury technicznej:
  - a) wodociąg o długości ok. 215,0 m,
  - b) kanalizacja ścieków komunalnych o długości ok. 185,0 m.

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

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miasta Piły  
/-/ Maria Kubica

ZAŁĄCZNIK NR 4  
DO UCHWAŁY  
NR LXXV/767/23  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 6 CZERWCA 2023 R.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Królewskiej, Książęcej i Parkowej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 977) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

Nie uwzględnić uwag złożonych do projektu planu (wyłożenie do wglądu publicznego od 15.03.2023 r. do 17.04.2023 r.; uwagi do 9.05.2023 r.) w zakresie:

- ustalenia obowiązku zapewnienia co najmniej 2 miejsc parkingowych na terenie każdej działki budowlanej obszarów MN1, MN2, MN3,
- wykreślenia z projektu planu zagospodarowania przestrzennego miejsc parkingowych umiejscowionych wzdłuż ul. Parkowej przy obszarze ZP i zastąpienie jej pasem wysokiej zieleni - szpalerem drzew liściastych,
- zaniechanie wprowadzenia proponowanych zmian w projekcie zagospodarowania przestrzennego w zakresie utworzenia miejsc parkingowych na ulicy Parkowej na wysokości domów nr 1 i 3 i zagospodarowanie tego pasa poprzez wyznaczenie terenu zieleni urządzonej (ZP) bądź terenu zieleni (Z).

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miasta Piły  
/-/ Maria Kubica

**Uzasadnienie**  
**do UCHWAŁY Nr LXXV/767/23**  
**RADY MIASTA PIŁY**  
**z dnia 6 czerwca 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**  
**w rejonie ulic: Królewskiej, Książęcej i Parkowej**

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały Nr L/540/21 z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Książęcej, Królewskiej i Parkowej. Uchwała została podjęta zgodnie z wynikami analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Granicami obszaru objętego planem są linie rozgraniczające ulic Książęcej i Królewskiej oraz pas drogowy ulicy Parkowej.

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do miejscowego planu związane jest z zapotrzebowaniem mieszkańców na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

**Wyniki analizy, o których mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Książęcej, Królewskiej i Parkowej jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawartej w uchwale w sprawie aktualności studium i 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 jednorodzinnych 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 i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły;
- 3) uchwała Nr XLIII/509/21 Rady Miasta Piły z dnia 28 marca 2021 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

### Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W planie wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględnia się poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny, linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania i parametrów zabudowy oraz ustalone przeznaczenia terenów.

Plan ustalając warunki zabudowy umożliwia sytuowanie budynków mieszkalnych o maksymalnej wysokości 9,0 m i 10,0 m, co zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie klasyfikuje te budynki jako niskie (budynki o wysokości do 12,0). Ustalone parametry dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych uwzględniają gabaryty i wysokość budynków istniejących, w tym budynków spoza obszaru opracowania. Natomiast ustalona maksymalna wysokość budowli wynosi 10,0 m.

Nieruchomości objęte planem są wydzielone w sposób, który nie wymaga przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości. Zgodnie z powyższym uzasadnione jest nieokreślanie w planie elementów wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Szczególny wpływ na walory krajobrazowe ma położenie terenu i atrakcyjność wizualna otaczającej przestrzeni. Obszar planu dotyczy terenów przekształconych antropogenicznie o ukształtowaniu płaskim, położonych w obszarze zurbanizowanym, którego podstawowy sposób zagospodarowania tworzy zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

Plan wpisuje się w istniejące zagospodarowanie terenów i uwzględnia powyższe wymagania ustalając:

- 1) techniczne uzbrojenie terenu;
- 2) ustalając przeznaczenie terenów Z, ZP;
- 3) zakaz lokalizacji: budowli wyższych niż 10,0 m nad poziom terenu i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 4) postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego.

Na obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne wymagające ochrony.

### Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze planu nie występują zabytki oraz dobra kultury współczesnej, w związku z powyższym projekt planu nie podejmuje ustaleń w przedmiocie ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej.

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

Powyższe wymagania plan realizuje wraz z innymi aktami wykonawczymi.

Plan dla spełnienia wymagań ustala:

- 1) postępowanie, zgodne z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 2) techniczne uzbrojenie terenów,
- 3) dowolność w wysokości posadowienia budynków,
- 4) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania a w odniesieniu do miejsc parkingowych, dla pojazdów zaopatrzonych w katę parkingową odsyła do przepisów odrębnych.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne jako koszty i korzyści wynikające z użytkowania przestrzeni:

- 1) dogodne położenie terenów:
  - z istniejącym i planowanym bezpośrednim dostępem do dróg publicznych,
  - w bliskim sąsiedztwie usług podstawowych i ogólnodostępnych terenów zielonych,
  - z dostępem do istniejących i planowanych systemowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) potencjalny, korzystny wpływ na skutki gospodarczo-społeczne - wpływ do budżetu miasta z tytułu sprzedaży gruntów gminnych (wyznaczone nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) i podatku od nieruchomości.

Prawo własności.

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

Plan miejscowego ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i warunki zabudowy określa sposób wykonywania prawa własności. Plan nie wprowadza ustaleń, które ograniczałyby dotychczasowy sposób zagospodarowania właścicielom nieruchomości.

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

Potrzeby interesu publicznego.

Wyznaczone na obszarze objętym planem tereny komunikacji publicznej (KD-D) uwzględniają interes publiczny, zabezpieczając tereny dla przemieszczania się pojazdów samochodowych, pieszych i rowerzystów oraz dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, w tym dla sieci szerokopasmowych. Projekt planu zakłada zachowanie dróg dojazdowych z ko-

rektą w zakresie linii rozgraniczających drogi. Ponadto ustalając przeznaczenie terenów Z i ZP, plan uwzględnia potrzeby lokalnej społeczności związane z zagospodarowaniem przestrzennym, które zostały zgłoszone we wnioskach.

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

Wyznaczone w planie tereny komunikacyjne, służą realizacji zadań związanych z drogami i infrastrukturą techniczną, w tym realizacją sieci szerokopasmowych. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała budowy systemowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej w planowanej drodze dojazdowej KD-D3.

#### Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowaniu projektu planu spełniono wymogi formalne, zapewniając udział społeczeństwa w pracach nad planem zawiadamiając w dniu 1 grudnia 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Książęcej, Królewskiej i Parkowej. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 7 stycznia 2022 r. zostały opublikowane w miejscowej prasie, wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej miasta Piły. Następnie sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i wystąpiono o opinie i uzgodnienia. O wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego, możliwości składania uwag dotyczących projektu planu oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznej poinformowano przez opublikowanie odpowiednich treści ogłoszeń i obwieszczeń w miejscowej prasie, wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej miasta Piły. Termin wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego ustalono w dniach od 15 marca 2023 r. do 17 kwietnia 2023 r. Termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami wyznaczono na dzień 22 marca 2023 r., termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do 9 maja 2023 r.

Do wyłożonego projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi.

Uwagi, rozstrzygnięte negatywnie przez Prezydenta Miasta Piły, dotyczyły zwiększenia minimalnej ilości miejsc do parkowania na terenie każdej działki budowlanej oraz zawężenia parametrów publicznej drogi gminnej – ulicy Parkowej.

#### Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt planu sporządzono przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i umożliwieniu pełnego dostępu do dokumentacji planistycznej, poprzez zastosowanie się do wymogów formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również do art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

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

Miasto posiada ujęcia wody wraz ze stacjami uzdatniania zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody. Położenie terenów objętych planem w obszarze aglomeracji, w zasięgu miejskich sieci wodociągowych, umożliwi zaopatrzenie działek w wodę.

Plan miejscowy powyższą potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia ludności realizuje poprzez ustalenia w zakresie istniejących i planowanej sieci wodociągowej.

#### Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłoszone w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania i korzystania z terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobu ich zagospodarowania plan realizuje dążenie do racjonalnego wykorzystania przestrzeni, wskazując najkorzystniejsze rozwiązania z punktu widzenia przestrzennego, środowiskowego, społecznego i gospodarczego.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono istniejący stan zagospodarowania oraz wnioski lokalnej społeczności w zakresie sposobu zagospodarowania terenów.

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

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

- tereny objęte planem, położone są w obszarze zurbanizowanym o wykształconej strukturze przestrzennej,
- ustalona przeznaczeniem nowa droga - KD-D3, nie wpłynie znacząco na zwiększenie ilości przemieszczających się pojazdów,
- niewielkie odległości od usług podstawowych i terenów służących wypoczynkowi sprzyja rezygnacji z samochodu;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środ-

ka transportu: na obszarze objętym planem lokalizuje się nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (tereny MN2 i MN3) - najbliższy przystanek autobusowy zlokalizowany jest w niewielkiej odległości przy ul. Królewskiej, dalsze przystanki przy ul. Miłej i Zbrojnej;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: plan zabezpiecza tereny dla komunikacji, w tym dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów przeznaczając tereny pod drogi publiczne KD-D;

4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – wyznaczono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2 i MN3), w obszarze zurbanizowanym w granicach osiedla Koszyce; podstawową strukturę obszaru tworzą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i system komunikacyjny.

#### Wpływ na finanse publiczne.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Książęcej, Królewskiej i Parkowej w założonym 10 letnim okresie prognozowanym, określa potencjalne koszty i przychody dotyczące budżetu gminy, które mogą się pojawić po uchwaleniu planu. Prognoza finansowa przewiduje w założonym okresie dodatni wynik finansowy dla budżetu gminy.

Wpływ na potencjalny dodatni wynik finansowy mają dochody z tytułu sprzedaży gruntów gminnych, przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dochody uzyskane z podatków od nieruchomości. Natomiast koszty, które dotyczą zadań własnych gminy związane będą z budową infrastruktury drogowej i infrastruktury technicznej – sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.

w z. PREZYDENTA MIASTA

*/-/Beata Dudzińska*

Zastępca Prezydenta