

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA PIŁY
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie oczyszczalni ścieków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, poz. 721), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz.1890, poz. 2029, poz. 2739), Rada Miasta Piły uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie oczyszczalni ścieków, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są: od północnego-wschodu i południowego-zachodu linie rozgraniczające tereny PKP, od zachodu część terenów oczyszczalni ścieków, od wschodu pas drogowy ul. Na Leszkowie, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1: 2000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie oczyszczalni ścieków, 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 oczyszczalni ścieków 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 oczyszczalni ścieków, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;

- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie oczyszczalni ścieków, 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) dobra kultury współczesnej;
- 3) 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.

2. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Na obszarze objętym planem występują:

- 1) zabytek nieruchomy – cmentarz jeniecki, wpisany do rejestru zabytków Województwa Wielkopolskiego nr rejestru A-491 (decyzja z dnia 14.12.1983 r.), oznaczenie na rysunku;
- 2) umocnienia polowe (fortyfikacje ziemne) – rów przeciwpancerny i transzeje, pochodzące z II wojny światowej, oznaczenie na rysunku;
- 3) strefa ochronna ujęcia wód podziemnych, obejmująca teren ochrony bezpośredniej, oznaczenie na rysunku;
- 4) obszar Natura 2000 Puszcza nad Gwdą PLB300012 – obszar specjalnej ochrony ptaków, oznaczenie na rysunku;
- 5) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 125 – Zbiornik międzymorenowy „Wałcz-Piła”, obejmujący zasięgiem cały obszar objęty planem;
- 6) projektowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 125, obejmujący zasięgiem cały obszar objęty planem.

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

- 1) teren zabudowy usługowej - schronisko dla zwierząt, oznaczenie na rysunku – U;
- 2) teren kanalizacji - oczyszczalnia ścieków, oznaczenie na rysunku – KO;
- 3) teren infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku – Ki;

- 4) teren gospodarowania odpadami - grzebowisko, oznaczenie na rysunku – O;
- 5) tereny lasów, oznaczenie na rysunku – ZL;
- 6) teren cmentarza zamkniętego, oznaczenie na rysunku – ZCz;
- 7) teren publicznej drogi lokalnej, oznaczenie na rysunku – KD-L;
- 8) teren publicznej drogi dojazdowej, 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) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zabytek nieruchomy – cmentarz jeniecki wpisany do rejestru zabytków;
- 5) obszar umocnień polowych (fortyfikacje ziemne) – rów przeciwpancerny i transeje, pochodzące z II wojny światowej.

2. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3, dotyczą budynków i wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego.

§5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) powierzchni całkowitej zabudowy, należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po obrysie zewnętrznym ścian budynku;
- 2) pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej, należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach od linii elektroenergetycznej;
- 3) schronisku dla zwierząt, należy przez to rozumieć teren schroniska dla zwierząt w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony zwierząt;
- 4) przeznaczeniu podstawowym, należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj przeznaczenia w liniach rozgraniczających terenu, który jest jedynym przeznaczeniem lub przeważa na wyznaczonym terenie;

- 5) przeznaczeniu uzupełniającym, należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj przeznaczenia w liniach rozgraniczających terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie może przeważać na wyznaczonym terenie.

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) zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z sąsiedztwa lasu, obszaru kolejowego, strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych;
- 2) wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej i wskaźniki intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) uzbrojenie terenów w zakresie infrastruktury technicznej;
- 4) postępowanie zgodne z przepisami z zakresu ochrony środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego.

2. Na obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się:
 - a) sytuowania budowli wyższych niż 35,0 m nad poziomem terenu,
 - b) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyłączeniem mikroinstalacji (jako urządzeń wolnostojących i innych niż wolnostojące);
- 2) należy spełnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
 - a) przyległych do obszaru kolejowego (linie kolejowe poza planem), zgodnie z przepisami z zakresu transportu kolejowego,
 - b) przyległych do lasów, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego,
 - c) w przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV i jej potencjalnego pasa technologicznego, zgodnie z przepisami z zakresu prawa energetycznego,
 - d) w strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych, obejmującej teren ochrony bezpośredniej (strefa na terenie KO), zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego,
 - e) w obszarze Natura 2000 Puszcza nad Gwdą PLB300012 – obszar specjalnej ochrony ptaków, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody.

§7.1. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:

- 1) zastosowanie ustaleń zawartych w §13;
- 2) zachowanie umocnień polowych (fortyfikacji ziemnych), o których mowa w §2 ust. 3 pkt 2, zlokalizowanych na terenach ZL3, KO i Ki, objętych ochroną zabytków na podstawie ustaleń planu.

2. Dla zabytków objętych planem obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§8. Dla terenu zabudowy usługowej - schroniska dla zwierząt – U, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych związanych z bytowaniem i opieką nad zwierzętami oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków administracyjno-biurowych;
- 3) sytuowanie budynków na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku, z zastosowaniem:
 - a) maksymalnej wysokości budynków – 10,0 m,
 - b) dowolnej geometrii dachów,
 - c) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,0 i 0,2,
 - d) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej graniczącej z terenem Ki.

§9. Dla terenu kanalizacji - oczyszczalni ścieków – KO, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – oczyszczalnia ścieków,
 - b) uzupełniające:
 - produkcja – przetwarzanie odpadów, o których mowa w pkt 2 lit. a,
 - produkcja energii z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW; dla rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z od-

nawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, maksymalne granice ich stref ochronnych zawierają się w z liniach rozgraniczających teren KO;

2) sytuowanie:

- a) obiektów budowlanych związanych z oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków, przetwarzaniem osadów ściekowych, bioodpadów, odpadów mineralnych, itp.,
- b) obiektów infrastruktury technicznej w tym ujęć wód podziemnych,
- c) instalacji umożliwiających magazynowanie energii - magazynów energii,
- d) budynków administracyjno-biurowych i badawczo rozwojowych;

3) sytuowanie budynków na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku, z zastosowaniem:

- a) maksymalnej wysokości budynków – 15,0 m,
- b) dowolnej geometrii dachów,
- c) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,0 i 0,5,
- d) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%.

§10. Dla terenu infrastruktury technicznej – Ki, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 3, ustala się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej.

§11. Dla terenu gospodarowania odpadami - grzebowiska – O, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 4, ustala się:

- 1) grzebowisko zwłok zwierząt domowych;
- 2) sytuowanie budynków dla obsługi grzebowiska na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku;
- 3) maksymalną wysokość budynków – 5,0 m, I kondygnacja nadziemna;
- 4) dowolną geometrię dachów;
- 5) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,0 i 0,1;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%.

§12.1. Dla terenów lasów – ZL, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 5, obejmujących tereny ZL1, ZL2 i ZL3, ustala się:

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) teren ZL2:
 - a) stanowi otulinę zabytku (cmentarza wpisanego do rejestru zabytków),
 - b) zakaz sytuowania obiektów budowlanych, z wyłączeniem podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów lasów mają zastosowanie przepisy odrębne o lasach.

§13. Dla terenu cmentarza zamkniętego – ZCz, o którym mowa w §2 ust. 3 pkt 1 i w §3 ust. 1 pkt 6, ustala się:

- 1) zachowanie zabytku, poprzez działania mające na celu zabezpieczenie substancji obiektu cmentarza;
- 2) zachowanie kompozycji przestrzennej cmentarza, w tym zieleni;
- 3) zakaz sytuowania budynków.

§14.1. Dla terenów: publicznej drogi lokalnej – KD-L, o której mowa w §3 ust. 1 pkt 7 i publicznej drogi dojazdowej KD-D, o której mowa w §3 ust. 1 pkt 8, ustala się szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających tereny, wg rysunku.

2. Dla realizacji dróg publicznych mają zastosowanie przepisy techniczno-budowlane dotyczące dróg publicznych.

§15.1. Na obszarze objętym planem, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania: dla terenu zabudowy usługowej - schroniska dla zwierząt – U, dla terenu kanalizacji - oczyszczalnia ścieków – KO, dla terenu gospodarki odpadami - grzebowiska – O, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych albo w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych.

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

Rozdział 3
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
i infrastruktury technicznej**

§16. 1. Tereny komunikacji, na obszarze objętym planem, obejmują:

- 1) publiczną drogę lokalną – KD-L, ul. Na Leszkowie;
- 2) publiczną drogę dojazdową – KD-D.

2. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia istniejąca publiczna droga lokalna KD-L, (ul. Na Leszkowie): w kierunku północnym do drogi powiatowej nr 1229P - Piła-Kaczory (droga poza planem), w kierunku południowym do drogi powiatowej nr 1161P - Piła-Byszki-Ujście (droga poza planem).

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

§17.1. Na obszarze objętym planem funkcjonują systemy infrastruktury technicznej: wodociągowy, elektroenergetyczny i telekomunikacyjny, powiązane z układem zewnętrznym.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej z dopuszczeniem ujęć wód podziemnych, zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) odprowadzanie ścieków:
 - a) do miejskiej sieci kanalizacji ścieków komunalnych,
 - b) do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 3) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) zagospodarowanie wód poprzez rozwiązania indywidualne,
 - b) w przypadku odprowadzania wód wymagających podczyszczania, sytuowanie urządzeń podczyszczających;
- 4) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z systemu gazowniczego, budowanego stosownie do potrzeb,

- z dopuszczeniem indywidualnych źródeł gazu;
- 7) telekomunikacja – z wykorzystaniem bezprzewodowych i przewodowych systemów telekomunikacyjnych, realizowanych jako infrastruktura podziemna.

3. Dla infrastruktury technicznej, o której mowa w ust. 2, mają zastosowanie wymagania określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§18. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY W REJONIE OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW

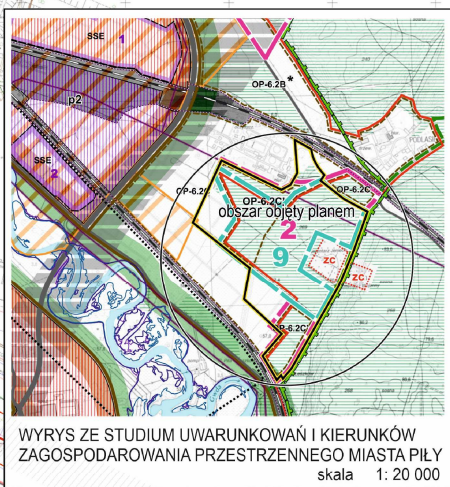
Rysunek planu

0 20 40 60 80 100 200 m

skala 1: 2000

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
POZ. Z DNIA



- OZNACZENIA GRAFICZNE:**
- granica uchwalenia planu
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z ewidencją gruntów
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów
 - maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
 - zabytek nieruchomy - cmentarz jeniecki, wpisany do rejestru zabytków
 - obszar umocnień połowych (fortyfikacje ziemne) - rów przeciwpancerny i transeje, pochodzące z II wojny światowej
 - obszary wymagań i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, przyległych do obszaru kolejowego (linie kolejowe poza planem)
 - granica terenów zamkniętych kolei
 - obszar Natura 2000 Puszcza nad Gwdą PLB300012 - obszar specjalnej ochrony ptaków
 - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z potencjalnym pasem technologicznym
 - strefa ochronna ujęcia wód podziemnych, obejmująca teren ochrony bezpośredniej
 - kierunki powiązań komunikacyjnych
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- U** teren zabudowy usługowej - schronisko dla zwierząt
 - KO** teren kanalizacji - oczyszczalnia ścieków
 - Ki** teren infrastruktury technicznej
 - O** teren gospodarowania odpadami - grzebownisko
 - ZL** tereny lasów
 - ZCz** teren cmentarza zamkniętego
 - KD-L** teren publicznej drogi lokalnej
 - KD-D** teren publicznej drogi dojazdowej

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 oczyszczalni ścieków, 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, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), Rada Miasta Piły

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

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 oczyszczalni ścieków, 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, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie oczyszczalni ścieków.

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, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

Nie uwzględnąć w części uwagi złożonej do projektu planu (wyłożenie do wglądu publicznego od 27.12.2023 r. do 29.01.2024 r.; uwagi do 20.02.2024 r.) dotyczącej przesunięcia linii zabudowy na działkach 112/1 i 112/3 zgodnie z propozycją przekazaną przez wnioskodawcę.

Uzasadnienie
do uchwały Nr
RADY MIASTA PIŁY
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie oczyszczalni ścieków

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały Nr L/539/21 z dnia 26 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie oczyszczalni ścieków. Uchwała została podjęta zgodnie z wynikami analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Obszar objęty planem dotyczy terenów ograniczonych od północnego-wschodu i południowego-zachodu liniami rozgraniczającymi tereny PKP, od zachodu terenami oczyszczalni ścieków, od wschodu pasem drogowym ul. Na Leszkowie.

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie oczyszczalni ścieków podyktowane było: potrzebami inwestycyjnymi spółki „Gwda” (świadczącej usługi związane z oczyszczaniem ścieków, zajmującej się odzyskiem energii, a także oferującej usługi i produkty pochodzące z przetwarzania materii organicznej), oraz potrzebami inwestycyjnymi schroniska dla zwierząt w celu zapewnienia odpowiednich warunków bytowania zwierząt.

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 oczyszczalni ścieków jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawartej w uchwałach:

- 1) w sprawie aktualności studium zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły:
 - uchwała Nr IX/87/19 Rady Miasta Piły z dnia 28 maja 2019 r.,
 - 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.;

- 2) w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły - Nr XLIII/509/21 Rady Miasta Piły z dnia 28 marca 2021 r.

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

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Obszar objęty opracowaniem położony jest poza zwartą strukturą przestrzenną miasta.

Kształtowanie przestrzeni na terenach objętych projektem planu jest wynikiem działań podejmowanych na tym obszarze i ma wpływ na jakość życia mieszkańców aglomeracji Piła. Działania te związane są z oczyszczalnią ścieków zajmującą się oczyszczaniem ścieków z aglomeracji Piła (miasto Piła i miejscowości gminy Szydłowo) oraz schroniskiem dla zwierząt zapewniającym opiekę nad zwierzętami bezdomnymi.

Przyjmując ład przestrzenny za podstawę działań projekt planu ustala przeznaczenia terenów uwzględniając istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów, łącząc aspekty społeczne, gospodarcze, środowiskowe i kulturowe; nie wprowadza się przeznaczeń mogących powodować konflikty przestrzenne. Wymagania urbanistyki i architektury projekt planu realizuje poprzez ustalony planem zbiór zasad i parametrów dla realizacji nowych budynków i budowli (wysokość zabudowy, geometria dachów, intensywność zabudowy) wraz z normami techniczno-budowlanymi przewidzianymi w przepisach. Ponadto na architekturę wpływ mają także funkcje i konstrukcja obiektów oraz użyty materiał do ich budowy.

Ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar dopuszczalnej zabudowy budynkami.

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.

Obszar objęty projektem planu dotyczy terenów przekształconych antropogenicznie o ukształtowaniu płaskim. Istotny element krajobrazu to kompleksy leśne, które objęte są formą ochrony przyrody – obszar Natura 2000. Architekturę definiuje zabudowa związana z istniejącym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenów.

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

Projekt planu uwzględnia powyższe wymagania ustalając:

- przeznaczenia terenów,
- wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- możliwość sytuowania proekologicznych instalacji pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych – energii słonecznej oraz biogazowni,
- spełnienie wymogów wynikających z przepisów odrębnych, przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów przyległych: do obszaru kolejowego, lasów, w przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kW i jej pasa technologicznego, w obszarze Natura 2000, w strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych,
- zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, z wyłączeniem mikroinstalacji, oraz zakaz sytuowania budowli wyższych niż 35,0 m nad poziom terenu,
- postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego.

Ustalone planem odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez rozwiązania indywidualne oraz wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej mają na celu zapobieganie zmniejszaniu naturalnej retencji wód w zlewni.

Ze względu na potrzeby terenowe związane z rozwojem spółki wodno-ściekowej „Gwda” oraz potrzeby terenowe związane z komunikacją drogową część terenów lasów została przeznaczona na oczyszczalnię ścieków i drogę dojazdową.

W odniesieniu do gruntów leśnych dla których projekt planu ustala inne przeznaczenie niż leśne, w procedurze planu wystąpiono o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – zgody uzyskano decyzjami:

- Ministra Klimatu i Środowiska, dla gruntów będących we władaniu Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe,
- Marszałka Województwa Wielkopolskiego, dla gruntów będących własnością Spółki Wodno- Ściekowej „Gwda” i Gminy Piła.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem znajduje się cmentarz jeniecki z okresu I wojny światowej wpisany do rejestru zabytków nieruchomych Województwa Wielkopolskiego pod numerem

A-491 (decyzja z dnia 14.12.1983 r.). W związku z powyższym w projekcie planu podejmuje się ustalenia w zakresie ochrony zabytku. Ponadto dla ochrony cmentarza, w jego otoczeniu ustala się przeznaczenie ZL2 (teren lasu), zgodnie z istniejącym użytkowaniem gruntowym i zagospodarowaniem terenu, dla którego ustala się zakaz sytuowania budynków. W ustaleniach planu wprowadzono także zapis o zachowaniu przebiegu umocnień polowych (fortyfikacji ziemnych) pochodzących z okresu II wojny światowej.

Dla wyżej wymienionych zabytków obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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 ustalającymi wymogi techniczne i sanitarne. W projekcie planu uwzględnia się ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów o kolei, prawa energetycznego, prawa wodnego, prawa budowlanego oraz ustala się postępowanie, zgodne z przepisami z zakresu ochrony środowiska. W zakresie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową projekt planu odsyła do przepisów odrębnych.

Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określa środki służące zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz obowiązki podmiotów publicznych w tym zakresie (art. 1 ust. 1 u.z.d.o.s.p.) – Urząd Miasta Piły Gmina Piła na stronie internetowej w zakładce dostępność zamieszcza informacje i formularze dotyczące dostępności oraz wskazuje koordynatorów do spraw dostępności architektonicznej i cyfrowej.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty projektem planu stanowią tereny predysponowane do kontynuowania przeznaczenia wynikającego z istniejącego zagospodarowania, ze względu na położenie i specyfikę świadczonych usług (oczyszczalnia ścieków, schronisko dla zwierząt, grzebowisko).

Walory ekonomiczne jako koszty i korzyści wynikające z użytkowania przestrzeni:

- dogodne położenie terenów (ze względu na pełnione funkcje) poza terenami ścisłej urbanizacji, z dostępem do dróg publicznych,
- ustalone przeznaczenie terenów,
- brak przeznaczeń konfliktogennych,
- potencjalny, korzystny wpływ na skutki gospodarcze - zwiększenie możliwości

rozwojowych spółki ściekowej „GWDA” poprzez ustalenie przeznaczenia terenu KO (teren kanalizacji - oczyszczalnia ścieków),

- potencjalnie niekorzystny wpływ – zmiana przeznaczenia terenów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (koszty związane z wyłączeniem lasów z produkcji rolnej i leśnej).

Prawo własności.

Plan miejscowy ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i warunki zabudowy określa sposób wykonywania prawa własności.

Projekt planu ingeruje w tereny będące własnością Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych, poprzez wskazanie nowego przeznaczenia. Dla części terenów lasów ustalono przeznaczenie na oczyszczalnię ścieków i komunikację.

Sąsiedztwo obszarów kolejowych może mieć wpływ na zagospodarowanie nieruchomości przyległych, powyższe wynika z przepisów odrębnych.

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

Na obszarze objętym planem nie ma obiektów służących obronności lub bezpieczeństwu państwa.

Plan graniczy z terenem zamkniętym kolei przez który przebiegają linia kolejowa nr 354 Piła-Poznań i linia kolejowa nr 18 Piła-Kutno – linia kolejowa o znaczeniu państwowym, dla których obowiązują zasady sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych zawarte w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego. Linia kolejowa nr 18 Piła-Kutno jest linią kolejową o znaczeniu państwowym (Rozp. Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 2019 r. zmieniając rozporządzenie w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym).

Potrzeby interesu publicznego.

Wyznaczone na obszarze objętym planem tereny komunikacji uwzględniają interes publiczny, zabezpieczając tereny dla przemieszczania się pojazdów samochodowych, pieszych i rowerzystów oraz dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. Powyższe potrzeby plan realizuje także poprzez ustalone przeznaczenia terenów KO, U, O, ZL, zabezpieczając tereny, dla realizacji celów ważnych dla miasta, związanych z ochroną środowiska, opieką i zdrowiem zwierząt.

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

Wyznaczone w planie tereny komunikacji, służą realizacji zadań związanych z drogami i infrastrukturą techniczną, w tym realizacją sieci szerokopasmowych. Ponadto projekt planu uwzględnia istniejącą linię elektroenergetyczną 110 kW oraz dopuszcza sytuowanie budowli o maksymalnej wysokości 35,0 m.

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 01 grudnia 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie oczyszczalni ścieków. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 07 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 przyjęto wnioski organów i instytucji, sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wystąpiono o opinie i uzgodnienia oraz wystąpiono o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia części gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. 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 I wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego został ustalony od dnia 27 grudnia 2023 r. do dnia 29 stycznia 2024 r. Termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami wyznaczono na dzień 22 stycznia 2024 r. Termin składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 20 lutego 2024 r.

Do wyłożonego projektu planu wpłynęły uwagi.

GWDA sp. Z o.o. – teren KO	Uwzględnienie możliwości sytuowania studni głębinowych do poboru wody podziemnej	Uwaga uwzględniona
	Uwzględnienie możliwości sytuowania studni głębinowych do poboru wody podziemnej	Uwaga uwzględniona
	Przesunięcie linii zabudowy na działkach 112/1 i 112/3	Uwaga uwzględniona w części
	Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 15,0 m	Uwaga uwzględniona
	Rozszerzenie infrastruktury technicznej w pkt dotyczącym zaopatrzenia w wodę poprzez dodanie studni głębinowej	Uwaga uwzględniona
	Poprawę jednostki mocy z kV na kW	Uwaga uwzględniona

W wyniku uwzględnienia uwag postanowiono o ponownym wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego.

Termin II wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego został ustalony od dnia 26 marca 2024 r. do dnia 26 kwietnia 2024 r. Termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami wyznaczono na dzień 09 kwietnia 2024 r. Termin składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 20 maja 2024 r. Do wyłożonego do wglądu publicznego projektu planu – nie wpłynęły uwagi.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt planu sporządzono przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i umożliwieniu 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 zapewniając odpowiednią ilość

i jakość wody. Położenie obszaru objętego planem w obszarze aglomeracji, w zasięgu istniejących miejskich sieci wodociągowych, umożliwia zaopatrzenie działek w wodę.

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

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

Ustalając przeznaczenie terenów uwzględniono istniejący sposób zagospodarowania terenów, który zdeterminował o przydatności przestrzeni do realizacji celów publicznych (oczyszczalnia ścieków, schronisko dla zwierząt, drogi).

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

Projekt planu kształtuje strukturę przestrzenną obszaru, zgodnie z kierunkami sformułowanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły i wyznacza tereny: oczyszczalni ścieków, schroniska dla zwierząt i grzebowiska, komunikacji, cmentarza zabytkowego oraz lasu.

Ustalone przeznaczenia terenów uwzględniają istniejący sposób użytkowania terenów, a przyjęte rozwiązania przestrzenne nie wprowadzają zabudowy konfliktogennej i zapewniają tereny dla przemieszczania się samochodów, pieszych i rowerzystów (drogi KD-L i KD-D).

Wpływ na finanse publiczne.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie oczyszczalni ścieków w założonym 10 letnim okresie prognozowanym, wykazała na potencjalne koszty związane z podziałami geodezyjnymi, wykupem i odszkodowaniami z tytułu wyłączenia gruntów leśnych z produkcji. Natomiast po stronie dochodów wskazała na potencjalny wpływ do budżetu gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

**Lista nieuwzględnionych uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Piły w rejonie oczyszczalni ścieków**

Podstawa prawna: art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Lp	Data wniesienia uwag	Treść uwag:	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Piły z dnia 12.03.2024 r.* ¹
1.	14.02.2024 r.	Przesunięcie linii zabudowy na działkach 112/1 i 112/3 wg. załącznika do pisma ws. uwag.	Uwaga uwzględniona w części. Rozszerzono obszar dopuszczalnej zabudowy budynkami poprzez kształtowanie linii zabudowy. Wyznaczone linie uwzględniają odległości od obszaru kolejowego, lasu oraz planowanej zmiany przebiegu drogi zbiorczej. Powyższe nie pokrywa się w pełni z propozycją przekazaną w złożonej uwadze.

*¹ Termin składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie oczyszczalni ścieków, wyłożonego do wglądu publicznego od 27.12.2023 r. do 29.01.2024 r.; uwagi do 20.02.2024 r.

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