

## **UCHWAŁA Nr III/14/24**

### **RADY MIASTA PIŁY**

**z dnia 11 czerwca 2024 r.**

#### **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 uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

§1.1. Uchwala 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 transzeje, 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 ład 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 m<sup>2</sup> 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.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miasta Piły  
*/-/ Maria Kubica*

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY  
NR III/14/24  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 11 CZERWCA 2024 R.

**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.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miasta Piły  
*/-/ Maria Kubica*

**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.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miasta Piły  
*/-/ Maria Kubica*

ZAŁĄCZNIK NR 4  
DO UCHWAŁY  
NR III/14/24  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 11 CZERWCA 2024 R.

**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 uwzględnić 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.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miasta Piły  
*/-/ Maria Kubica*

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr III/14/24**  
**RADY MIASTA PIŁY**  
**z dnia 11 czerwca 2024 r.**  
**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, umożliwi 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