

**UCHWAŁA NR XXXVIII/376/21**

**RADY MIASTA PIŁY**

**z dnia 26 stycznia 2021 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły  
w rejonie Al. Wojska Polskiego i ogrodów działkowych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, zmiana: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zmiana Dz. U. z 2020 r. poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378, Dz. U. z 2021 r. poz. 11), Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ogrodów działkowych, zwany dalej planem.

2. Granicami planu jest obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi: pas drogowy Al. Wojska Polskiego, teren ogrodów działkowych oraz tereny wokół planowanego lotniska, 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 Al. Wojska Polskiego i ogrodów działkowych, 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 Al. Wojska Polskiego i ogrodów działkowych, 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 Al. Wojska Polskiego i ogrodów działkowych, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ogrodów działkowych, 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 górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.

2. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych 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 szczególnie zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas, ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

4. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 125 - Zbiornik międzymorenowy Wałcz-Piła.

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

- 1) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczenie na rysunku – UC;
- 2) tereny zieleni, oznaczenie na rysunku – Z;
- 3) teren elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E;
- 4) teren publicznej drogi zbiorczej, oznaczenie na rysunku – KD-Z;
- 5) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 7) teren dróg wewnętrznych i parkingów, oznaczenie na rysunku – KDWp.

2. Teren UC, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, oznaczono dodatkowymi symbolami literowymi (A) i (B) - określającymi wydzielenia wewnętrzne, o ustalonych różnych warunkach zabudowy.

**§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) granica wydzielen wewnętrznych;
- 5) symbole literowe wydzielen wewnętrznych - (A) i (B);
- 6) zasada obsługi komunikacyjnej.

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

3. 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 ustawy Prawo budowlane.

4. Zasada obsługi komunikacyjnej, o której mowa w ust.1 pkt 6, oznacza granicę terenu lub działki, wzdłuż której można lokalizować wjazd na nieruchomość, nie oznacza obowiązującego miejsca wjazdu.

**§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 jego obrysie zewnętrznym;
- 2) maksymalnej wysokości zabudowy, należy przez to rozumieć całkowitą wysokość budowli i budynków wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami i instalacjami.

## Rozdział 2

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

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

- 1) techniczne uzbrojenie terenów;

- 2) wyznaczenie terenów zieleni oraz kształtowanie terenów zieleni, poprzez 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.

**§7.** Dla terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – UC, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych związanych z wyznaczoną funkcją terenu, w tym wolno stojących wielopoziomowych garaży;
- 2) sytuowanie budynków na obszarze ograniczonym liniami zabudowy;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) w wydzieleniu wewnętrznym (A) – 8,0 m,
  - b) w wydzieleniu wewnętrznym (B) – 10,0 m;
- 4) geometrię dachów - dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 5) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w §5 pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1 i 1,0;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%.

**§8.** Dla terenów zieleni – Z, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 2, obejmujących tereny Z1 i Z2, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) urządzenie zielenią niską;
- 3) możliwość sytuowania ścieżki pieszo-rowerowej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy – 4,0 m;
- 2) geometrię dachu - dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 3) 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 0,8;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%.

**§10.** Dla terenu drogi wewnętrznej – KDW, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 6, ustala się: sytuowanie drogi wewnętrznej, z dopuszczeniem sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ścieżki pieszo-rowerowej.

**§11.** Dla terenu dróg wewnętrznych i parkingów – KDWp, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 7, ustala się: sytuowanie parkingu z dopuszczeniem sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ścieżki pieszo-rowerowej.

**§12.1.** Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – UC, w ilości nie mniejszej niż 40 miejsc do parkowania na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych. Zapewnienie miejsc do parkowania na terenie UC.

2. Zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### Rozdział 3

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

**§13.1.** Na obszarze objętym planem układ komunikacyjny obejmuje:

- 1) publiczną drogę zbiorczą – KD-Z, powiazaną bezpośrednio z aleją Wojska Polskiego;
- 2) publiczną drogę dojazdową – KD-D;
- 3) drogę wewnętrzną – KDW;
- 4) teren dróg wewnętrznych i parkingów – KDWp.

2. Dla drogi zbiorczej KD-Z oraz drogi dojazdowej KD-D, ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, wg rysunku.

3. Powiązanie dróg objętych planem z zewnętrznym układem drogowym zapewnia droga zbiorcza KD-Z.

4. Dla realizacji dróg publicznych mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

**§14.1.** Na obszarze objętym planem funkcjonują i są planowane systemy infrastruktury technicznej: wodociągowy, kanalizacji ścieków komunalnych, elektroenergetyczny, gazowniczy i telekomunikacyjny, powiązane z systemami zewnętrznymi, znajdującymi się poza obszarem planu.

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

- 1) zaopatrzenia w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, wymagającej budowy;
- 2) odprowadzania ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, wymagającej budowy;
- 3) odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenia w energię ciepłą:
  - a) z indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) z sieci zdalaczynnych;
- 5) zaopatrzenia w energię elektryczną z systemu elektroenergetycznego;
- 6) zaopatrzenia w gaz z systemu gazowniczego;
- 7) telekomunikacji z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych.

3. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 2 musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

**§15.** Zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji określa załącznik nr 3 uchwały.

#### Rozdział 4

#### **Przepisy końcowe**

**§16.** 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.

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

**§18.** 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 XXXVIII/376/21  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 26 STYCZNIA 2021 R.

**Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ogrodów działkowych, 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 2020 r. poz. 293, zmiana: Dz. U. z 2020 r. poz. 1086, poz. 471, poz.782, poz. 1378, Dz. U. z 2021 r. poz. 11) Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ogrodów działkowych, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r. oraz uchwała zmieniająca Nr XXX/316/20 Rady Miasta Piły z dnia 29 września 2020 r.).

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miasta Piły  
/-/ Maria Kubica

ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY  
NR XXXVIII/376/21  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 26 STYCZNIA 2021 R.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ogrodów działkowych, 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 2020 r. poz. 293, zmiana: Dz. U. z 2020 r. poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378, Dz. U. z 2021 r. poz. 11) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

**§1.** Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ogrodów działkowych, dotyczą realizacji następujących inwestycji o podanych parametrach szacunkowych:

- 1) komunikacja drogowa:
  - a) publiczna droga zbiorcza KD-Z, o długości ok. 420,0 m,
  - b) publiczna droga dojazdowa KD-D, o długości ok. 380,0 m;
- 2) sieć infrastruktury technicznej:
  - a) wodociąg o długości ok. 380,0 m,
  - b) kanalizacja ścieków komunalnych o długości ok. 365,0 m.

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

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miasta Piły  
/-/ Maria Kubica



ZAŁĄCZNIK NR 4  
DO UCHWAŁY  
NR XXXVIII/376/21  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 26 STYCZNIA 2021 R.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ogrodów działkowych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zmiana: Dz. U. z 2020 r. poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378, Dz. U. z 2021 r. poz. 11) Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

**§1.** W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ogrodów działkowych, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miasta Piły  
/-/ Maria Kubica

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr XXXVIII/376/21**  
**Rady Miasta Piły**  
**z dnia 26 stycznia 2021 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**  
**w rejonie Al. Wojska Polskiego i ogrodów działkowych**

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały Nr IX/128/15 z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ogrodów działkowych. Przywołana uchwała została podjęta zgodnie z wynikami analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r. W trakcie procedury, z prac nad projektem planu wyłączono tereny, które zostały przekazane Gminie Piła na utworzenie lotniska użytku publicznego. Tereny zostały objęte odrębną uchwałą w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem, dotyczy terenów ograniczonych liniami rozgraniczającymi pas drogowy alei Wojska Polskiego, ogrodów działkowych oraz terenów wokół planowanego lotniska. Zgodnie z polityką określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły - uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r. wraz ze zmianą studium - uchwała XXX/316/20 Rady Miasta Piły z dnia 29 września 2020 r., dla obszaru objętego planem wskazano obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenów objętych projektem planu obowiązuje uchwała Nr XXIII/253/08 Rady Miasta Piły z dnia 27 maja 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego, ogłoszona w dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 118 poz. 2160 z dnia 24.07.2008 r. Zgodnie z wynikami analizy, opracowanej na podstawie z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr VII/91/15 Rady Miasta Piły z dnia 28 kwietnia 2015 r.), uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego określono jako nieaktualną

Procedura formalno-prawna planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

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

Ład przestrzenny projekt planu realizuje poprzez uwzględnienie istniejącego i projektowanego zagospodarowania, w tym wynikającego z sąsiedztwa (tereny poza planem) tj. istniejących ogrodów działkowych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, drogi wojewódzkiej oraz planowanego lotniska.

W celu spełnienia powyższych wymagań w projekcie planu ustalono sposób zagospodarowania terenów: UC, Z, E, KD-Z, KD-D, KDW i KDWp, podając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy z uwzględnieniem otaczającej przestrzeni.

Nieruchomości objęte planem są kształtowane w sposób, który nie wymaga przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości.

Zgodnie z powyższym, uzasadnione jest nieokreślanie w planie elementów zawartych w art.15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar objęty planem dotyczy terenów, których cechą charakterystyczną jest brak zróżnicowania w rzeźbie terenu oraz obiektów ograniczających przestrzeń, w tym budynków. Brak powyższych elementów, przy uwzględnieniu położenia terenów w sąsiedztwie planowanego lotniska w potencjalnej strefie nalotów, przy drodze wojewódzkiej (alei Wojska Polskiego) oraz przy planowanej drodze zbiorczej, miał zdecydowany wpływ na sposób kształtowania zabudowy.

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

Projekt planu uwzględni powyższe wymagania ustalając:

- 1) techniczne uzbrojenie terenów,
- 2) tereny zieleni,
- 3) wykluczenie z przeznaczania terenów na cele zabudowy wymagających ochrony akustycznej,
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru,
- 5) postępowanie zgodne z przepisami z zakresu ochrony środowisku, w tym przepisami prawa miejscowego.

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

Projekt planu nie zawiera ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki oraz dobra kultury będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń.

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 projekt planu realizuje wraz z innymi aktami wykonawczymi, które ustalają jakie wymogi techniczne i sanitarne muszą spełniać budynki użyteczności publicznej.

Projekt planu dla spełnienia wymagań ustala:

- 1) postępowanie, zgodne z przepisami z zakresu ochrony środowiska,
- 2) warunki zabudowy, z ograniczeniem wysokości obiektów budowlanych,
- 3) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc parkingowych, a w odniesieniu do miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w katę parkingową, odsyła do przepisów odrębnych (§12 ust. 1 i 2 uchwały).

#### Walory ekonomiczne przestrzeni.

Projekt planu wpłynie na walory ekonomiczne przestrzeni poprzez możliwość realizacji zabudowy oraz infrastruktury technicznej, w tym dróg.

Walory ekonomiczne jako koszty i korzyści użytkowania przestrzeni:

- 1) dogodne położenie terenów inwestycyjnych (UC) z planowanym dostępem do dróg publicznych,
- 2) potencjalny korzystny wpływ na skutki gospodarczo-społeczne:
  - nowe miejsca pracy,
  - wpływ do budżetu miasta z tytułu sprzedaży gruntów gminnych,
  - wpływ do budżetu miasta z podatków od nieruchomości i gruntów.

#### 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.

Projekt planu miejscowego ustalając przeznaczenie terenów: UC, KD-Z, KD-D, E, KDW, KDWP i Z oraz sposób zagospodarowania i warunki zabudowy określa sposób wykonywania prawa własności. Przyjęte w planie rozwiązanie przestrzenne w zakresie komunikacji, dotyczące drogi zbiorczej (KD-Z) wpływają na własność, jednak są elementem niezbędnym wynikającym z polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły i są konieczne w celu skomunikowania terenu wyznaczonego w planie z obszarami poza planem.

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 komunikacyjne uwzględniają interes publiczny, zabezpieczając tereny dla przemieszczania się pojazdów samochodowych, pieszych i rowerzystów oraz dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, w tym dla sieci szerokopasmowych.

Na obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Na podstawie analizy stanu istniejącego stwierdzono, że obszar objęty planem w zakresie niewystarczającym wyposażony jest w infrastrukturę techniczną służącą celom określonym na etapie przystąpienia do sporządzenia planu.

Potrzeby inwestycyjne w zakresie infrastruktury technicznej, na które wskazuje projekt planu dotyczą realizacji dróg, sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej. Uwzględniając powyższe potrzeby wyznaczono w projekcie planu tereny komunikacyjne, które służyć będą jednocześnie realizacji zadań związanych z drogami, infrastrukturą wodociągową, kanalizacji sanitarnej i sieci szerokopasmowych.

#### 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 14 lipca 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ogrodów działkowych. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków, do dnia 18 sierpnia 2015 r. zostały opublikowane w miejscowej prasie, wywieszane 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 uzgodnienie. 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 został ustalony od dnia 22 września 2020 r. do 22 października 2020 r., termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami wyznaczono na dzień 7 października 2020 r., termin składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do 13 listopada 2020 r.

#### 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.

Projekt planu potrzebę tę realizuje poprzez budowę sieci wodociągowych uwzględnioną w rozstrzygnięciu o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Miasto posiada ujęcia wody wraz ze stacjami uzdatniania, umożliwiające zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Położenie obszaru objętego planem w obszarze aglomeracji w zasięgu miejskich sieci wodociągowych, umożliwia rozbudowę sieci wodociągowych przez przedsiębiorstwo wodociągowe.

#### 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 terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobu ich zagospodarowania projekt planu realizuje dążenie do racjonalnego wykorzystania przestrzeni wskazując najkorzystniejsze rozwiązanie z punktu widzenia przestrzennego, środowiskowego, społecznego i gospodarczego. Wnioskowane zmiany dotyczyły niezabudowanych terenów inwestycyjnych. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania uwzględniono wnioski dotyczące warunków zagospodarowania i sposobu zagospodarowania tj. lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Do wyłożonego, do publicznego wglądu, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ogrodów działkowych nie wniesiono uwag.

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

- 1) kształtowanie struktury przestrzennej przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności – miejsce planowanej zabudowy wielkopowierzchniowej (teren UC) sprzyja wykorzystaniu transportu zbiorowego (w pobliżu zlokalizowane są przystanki autobusowe), lokalizacja zabudowy znajduje się w zwartej strukturze przestrzennej miasta i nie generuje dodatkowego ruchu transportowego;
- 2) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – projekt planu zabezpiecza tereny dla komunikacji, w tym dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów przeznaczając tereny pod drogi KD-Z, KD-D, KDW;
- 3) planowanie i lokalizowanie zabudowy w granicach miasta, w strukturze funkcjonalno-przestrzennej osiedla, zgodnie z kierunkami rozwoju przyjętymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

#### Wpływ na finanse publiczne.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ogrodów działkowych określiła potencjalne koszty i przychody dotyczące budżetu gminy, po uchwaleniu planu. Wieloletnia prognoza finansowa w założonym 10 letnim przedziale czasowym przewiduje bilans dodatni dla budżetu gminy.

Wpływ na potencjalny wynik finansowy po stronie kosztów będzie miała realizacja infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych Gminy. Natomiast wykazane w analizie finansowej dochody gminy przewidują wpływy z tytułu sprzedaży gruntów gminnych oraz podatku od nieruchomości i opłat adiacenckich spowodowanych budową urządzeń infrastruktury technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie Al. Wojska Polskiego i ogrodów działkowych nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły - uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r. wraz ze zmianą studium uchwała XXX/316/20 Rady Miasta Piły z dnia 29 września 2020 r.

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