

UCHWAŁA nr
Rady Miasta Piły
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulic: Kresowiaków, Składowej i Gięldowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436, Dz. U. z 2026 r. poz. 252), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1847, Dz. U. z 2026 r. poz. 24):

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Kresowiaków, Składowej i Gięldowej, zwany dalej planem.

2. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Kresowiaków, Składowej i Gięldowej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Kresowiaków, Składowej i Gięldowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Kresowiaków, Składowej i Gięldowej, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem, nie występują:

- 1) zabytki i dobra kultury współczesnej;
- 2) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Na obszarze objętym planem, nie określa się:

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

3. Na obszarze objętym planem, nie lokalizuje się:

- 1) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, biogazowni;
- 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) budowli wyższych niż 50,0 m.

4. Na obszarze objętym planem uwzględniono w ustaleniach, w zakresie zagospodarowania terenów, ograniczenia wysokości zabudowy wynikające z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla planowanego lotniska Piła, przy czym ograniczenia wysokości zabudowy dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmują również umieszczone na obiektach urządzenia.

5. Cały obszar objęty planem, znajduje się w obszarze o udokumentowanych wodach podziemnych i w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 125 (zbiornik międzymorenowy Wałcz – Piła).

6. Na obszarze objętym planem, na terenach 2U-P, 2U-PEF i 1KDL, występują grunty słabonośne, dla których przy realizacji nowej zabudowy, może obowiązywać wykonanie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej, wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 2, dotyczą budynków i wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku (z wyłączeniem docieplenia budynku), zgodnie z przepisami prawa budowlanego, oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych, o ile lokalizacja obiektów wynika z przeznaczenia terenu. Dla istniejących budynków, w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę, a nieprzekraczalną linią zabudowy mogą znajdować się okapy, ryzality, itp. elementy budynku.

4. Pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczone na rysunku, dotyczą obszaru wyznaczonego pod przewodem energetycznym, po obu stronach osi przewodu energetycznego, o szerokości łącznie 14,0 m, tj. po 7,0 m po każdej ze stron osi przewodu elektroenergetycznego, na którym występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa energetycznego.

5. Na całym obszarze objętym planem, dla obsługi technicznej terenów, ustala się możliwość wydzielenia działki budowlanej dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o maksymalnej powierzchni 100,0 m².

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

- 1) tereny usług, oznaczenie na rysunku – U;
- 2) tereny usług lub produkcji, oznaczenie na rysunku – U-P;
- 3) teren usług lub usług handlu wielkopowierzchniowego lub produkcji, oznaczenie na rysunku – U-UW-P;
- 4) tereny usług lub elektrowni słonecznej, oznaczenie na rysunku – U-PEF;
- 5) tereny dróg lokalnych, oznaczenie na rysunku – KDL;
- 6) teren drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KDD;
- 7) teren infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku – I;
- 8) teren elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – IE;
- 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczenie na rysunku – WS;
- 10) teren zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP.

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

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§5. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

- 1) techniczne uzbrojenie terenów;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) ochronę powierzchni ziemi, poprzez ustalenia powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) komunalny, selektywny system gospodarki odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 6) w zakresie realizacji ustaleń planu, postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, w tym o ochronie środowiska oraz przepisami prawa miejscowego.

§6. Dla terenów usług U, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 1, obejmujących tereny 1U i 2U, ustala się:

1) dla terenu 1U:

- a) wykluczenie z przeznaczenia terenu: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- b) sytuowanie budynków, w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- c) możliwość lokalizacji budowli infrastruktury technicznej, dojazdów, parkingów i innych obiektów zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- d) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,0 i 0,0,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- g) wysokość budynków – maksymalnie 9,0 m, do II kondygnacji nadziemnych,
- h) wysokość budowli – maksymalnie 15,0 m,
- i) formę dachów – płaskie,
- j) minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowego lub 1 miejsce na 5 zatrudnionych, realizowane w granicach wyznaczonego terenu;

2) dla terenu 2U:

- a) wykluczenie z przeznaczenia terenu: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- b) sytuowanie budynków, w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- c) możliwość lokalizacji: budowli infrastruktury technicznej, dojazdów, parkingów i innych obiektów zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- d) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,5 i 0,0,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- g) wysokość budynków – maksymalnie 15,0 m,
- h) wysokość budowli – maksymalnie 50,0 m,

- i) formę dachów – płaskie,
- j) minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych lub 1 miejsce na 5 zatrudnionych, realizowane w granicach wyznaczonego terenu.

§7. Dla terenów usług lub produkcji U-P, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 2, obejmujących tereny 1U-P i 2U-P, ustala się:

- 1) wykluczenie z przeznaczenia terenu: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, elektrowni wiatrowej, przemysłu portowego;
- 2) sytuowanie, w szczególności: budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych, składowych, garażowych i innych, w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dopuszczenie sytuowania wolnostojących instalacji fotowoltaicznych na wyznaczonym terenie o łącznej mocy zainstalowanej do i powyżej 1000 kW;
- 4) możliwość lokalizacji budowli infrastruktury technicznej, dojazdów, parkingów i innych obiektów zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 5) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy – 0,5 i 0,0;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 8) wysokość budynków – maksymalnie 15,0 m;
- 9) wysokość budowli – maksymalnie 50,0 m;
- 10) formę dachów – płaskie;
- 11) minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce na 5 zatrudnionych, realizowane w granicach wyznaczonego terenu.

§8. Dla terenu usług lub usług handlu wielkopowierzchniowego lub produkcji U-UW-P, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 3, ustala się:

- 1) wykluczenie z przeznaczenia terenu: usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, elektrowni wiatrowej, przemysłu portowego;

- 2) sytuowanie, w szczególności, budynku lub zespołu budynków: usługowych, usług handlu wielkopowierzchniowego, produkcyjnych, magazynowych, składowych, garażowych, w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dopuszczenie sytuowania wolnostojących instalacji fotowoltaicznych na wyznaczonym terenie o łącznej mocy zainstalowanej do i powyżej 1000 kW;
- 4) możliwość lokalizacji budowli infrastruktury technicznej, dojazdów, parkingów i innych obiektów zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 5) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy – 0,5 i 0,0;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 8) wysokość budynków – maksymalnie 15,0 m;
- 9) wysokość budowli – maksymalnie 50,0 m;
- 10) formę dachów – płaskie;
- 11) minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku lub 1 miejsce na 5 zatrudnionych, realizowane w granicach wyznaczonego terenu.

§9. Dla terenów usług lub elektrowni słonecznej U-PEF, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 4, obejmujących tereny 1U-PEF, 2U-PEF i 3U-PEF, ustala się:

- 1) wykluczenie z przeznaczenia terenu: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) sytuowanie, w szczególności: budynku lub zespołu budynków usługowych, wolnostojących instalacji fotowoltaicznych na terenie o łącznej mocy zainstalowanej do i powyżej 1000 kW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz budynkami związanymi z funkcjonowaniem instalacji;
- 3) możliwość lokalizacji budowli infrastruktury technicznej, dojazdów, parkingów i innych obiektów zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy – 1,0 i 0,0;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) wysokość budynków – maksymalnie 9,0 m, do II kondygnacji nadziemnych;

- 8) wysokość budowli – maksymalnie 15,0 m;
- 9) formę dachów – płaskie;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub 1 miejsce na 5 zatrudnionych, realizowane w granicach wyznaczonego terenu.

§10. Dla terenów dróg lokalnych KDL, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 5, obejmujących tereny 1KDL, 2KDL i 3KDL, ustala się:

- 1) sytuowanie w szczególności drogi i budowli infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, wg rysunku;
- 3) kształtowanie różnych form zieleni;
- 4) zakaz zabudowy budynkami.

§11. Dla terenu drogi dojazdowej KDD, o której mowa w §4 ust. 1 pkt 6, ustala się:

- 1) sytuowanie drogi dojazdowej (ul. Kresowiaków – poza planem) dla wyznaczenia miejsc do parkowania oraz zjazdu do obiektu usługowego na terenie 1U, a także budowli infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, wg rysunku;
- 3) kształtowanie różnych form zieleni;
- 4) zakaz zabudowy budynkami.

§12. Dla terenu infrastruktury technicznej I, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 7, ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy – 1,0 i 0,0;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 100%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- 5) wysokość budynków – maksymalnie 8,0 m;
- 6) wysokość budowli – maksymalnie 15,0 m;
- 7) formę dachów – płaskie;
- 8) nie wyznacza się miejsc do parkowania.

§13. Dla terenu elektroenergetyki IE, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 8, ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;

- 2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy – 1,0 i 0,0;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 100%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- 5) wysokość budynków – maksymalnie 5,0 m;
- 6) wysokość budowli – maksymalnie 15,0 m;
- 7) formę dachów – płaskie;
- 8) nie wyznacza się miejsc do parkowania.

§14. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 9, mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§15. Dla terenu zieleni urządzonej ZP, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 10, ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni;
- 2) sytuowanie obiektów małej architektury, budowli infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) wysokość budowli – 15,0 m;
- 5) nie wyznacza się miejsc do parkowania;
- 6) nie lokalizuje się budynków.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§16.1. Na obszarze objętym planem układ komunikacyjny, obejmuje:

- 1) teren drogi lokalnej 1KDL (ul. Giełdowa);
- 2) tereny stanowiące poszerzenia pasów drogi lokalnej 2KDL i 3KDL (ul. Składowa);
- 3) teren drogi dojazdowej KDD (ul. Kresowiaków).

2. Powiązanie ulic lokalnych KDL (ul. Giełdowa i ul. Składowa) z układem zewnętrznym, następuje poprzez ulicę Bydgoską (droga główna) oraz ulicę Wawelską (droga zbiorcza) – ulice poza planem.

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

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

§17.1. W zakresie infrastruktury technicznej, obsługę terenów objętych planem zapewniają sieci powiązane z systemami zewnętrznymi.

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

- 1) budowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie:
 - a) zaopatrzenia w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzania ścieków – do zbiorczej sieci kanalizacji ścieków komunalnych,
 - c) odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
 - poprzez indywidualne zagospodarowanie wód na terenie; dla wód wymagających podczyszczenia – sytuowanie urządzeń podczyszczających,
 - dopuszczenie odprowadzania wód do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) zaopatrzenia w ciepło:
 - z systemu ciepłowniczego miasta, budowanego stosownie do potrzeb,
 - z indywidualnych źródeł ciepła, charakteryzujących się niskim wskaźnikiem emisyjności,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z systemu elektroenergetycznego rozbudowywanego stosownie do potrzeb; dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV i 15 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi dopuszcza się możliwość przebudowy lub skablowania linii,
 - w oparciu o odnawialne źródła energii, z zastosowaniem §2 ust. 3 pkt 1,

- f) zaopatrzenie w gaz – z systemu gazowniczego rozbudowywanego stosownie do potrzeb,
- g) obsługę telekomunikacyjną – z wykorzystaniem systemów bezprzewodowych i przewodowych realizowanych jako infrastruktura podziemna.

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 dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA PIŁY
Z DNIA

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Kresowiaków, Składowej i Gięldowej, 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 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1847, Dz. U. z 2026 r. poz. 24) Rada Miasta Piły

stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Kresowiaków, Składowej i Gięldowej, 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 ulic: Kresowiaków, Składowej i Geldowej, 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 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1847, Dz. U. z 2026 r. poz. 24), 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.

Uzasadnienie
UCHWAŁY nr
Rady Miasta Piły
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
w rejonie ulic: Kresowiaków, Składowej i Gięldowej

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały nr XVI/139/25 z dnia 10 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Kresowiaków, Składowej i Gięldowej. Przywołana uchwała została podjęta zgodnie z wynikami analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu. Głównym celem sporządzenia planu jest rozszerzenie przeznaczeń na obszarze planu o możliwość sytuowania instalacji fotowoltaicznych na wyznaczonych terenach.

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

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Kresowiaków, Składowej i Gięldowej jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Powyższe zawarto w uchwałach w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły:

- nr IX/87/19 Rady Miasta Piły z dnia 28 maja 2019 r,
- nr XXVI/274/20 Rady Miasta Piły z dnia 9 czerwca 2020 r w sprawie zmiany uchwały nr IX/87/19 z dnia 28 maja 2019 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.

Projekt planu miejscowego realizuje zagadnienia ładu przestrzennego poprzez właściwe przeznaczenie terenów, uwzględniające istniejące zagospodarowanie terenów, określenie warunków zabudowy i zagospodarowania, w szczególności: linii zabudowy, wysokości budynków oraz wskaźników intensywności zabudowy. Wyznaczone przeznaczenie

terenów są zgodne z przemysłowo – usługowym kierunkiem rozwoju tej części miasta, określonym w studium.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Projekt planu zmienia przestrzeń dla potrzeb związanych z rozwojem zabudowy produkcyjno – usługowej w rejonie ulicy Wawelskiej. Uchwała przewiduje rozszerzenie przeznaczenia terenów o możliwość sytuowania instalacji fotowoltaicznych na terenach U-P oraz U-PEF. Powyższe pozwoli na racjonalne wykorzystanie działek, poprzez umożliwienie przedsiębiorcom produkcji energii ze źródeł odnawialnych. Ustalenia planu zakazują na obszarze objętym opracowaniem lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem celu publicznego. Powyższe zapisy planu, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska prawidłowo wykorzystują przestrzeń, bez uszczerbku dla środowiska i mieszkańców, zgodnie z potrzebami zrównoważonego rozwoju.

Walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty projektem planu dotyczy terenów przekształconych w wyniku działalności człowieka, w części powysypiskowych o niskich walorach wizualnych przestrzeni, o ukształtowaniu płaskim. Obecnie tereny w rejonie ulicy Giełdowej pozostają niezabudowane, natomiast w rejonie ulic Składowej i Kresowiaków obszar jest w części zabudowany. Ustalenia projektu planu dostosowano do warunków istniejącej zabudowy pod względem wysokości i intensywności zabudowy.

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

Projekt planu uwzględnia powyższe wymagania ustalając:

- techniczne uzbrojenie terenów;
- wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

- komunalny selektywny system gospodarowania odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym o ochronie środowiska oraz przepisami prawa miejscowego.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, w tym archeologiczne wymagające opieki i ochrony, w związku z czym projekt nie podejmuje ustaleń w tym zakresie.

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

Powyższe wymagania projekt planu realizuje wraz z innymi aktami wykonawczymi ustalając wymogi techniczne i sanitarne. W planie ustalono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Ze względu na przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych wyznaczono pasy technologiczne, przy zagospodarowaniu których należy uwzględnić wymagania przepisów odrębnych. Ochronę zdrowia plan uwzględnia również poprzez wyznaczenie terenu zieleni urządzonej (ZP). Dla potrzeb osób z niepełnosprawnością ustalono wymóg wyznaczenia ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określa środki służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz obowiązki podmiotów publicznych w tym zakresie (art. 1 ust. 1). Miasto Piła na stronie BIP, w dziale *Dostępność* w zakładce *Zapewnienie Dostępności* zamieszcza informacje i formularze dotyczące dostępności oraz wskazuje koordynatorów do spraw dostępności.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Teren objęty projektem planu usytuowany jest pomiędzy publicznymi ulicami Bydgoską i Wawelską, które zapewniają dobre skomunikowanie z pozostałą częścią miasta oraz z układem dróg zewnętrznych. W celu uzbrojenia terenów zostanie wykorzystana istniejąca infrastruktura techniczna.

Prawo własności

Projekt planu dotyczy terenów w części prywatnych, ale również gminnych, dla których zachowano strukturę własnościową i istniejące podziały nieruchomości. Ustalenia planu umożliwiają racjonalne wykorzystanie przestrzeni poprzez możliwość włączenia gruntów gminnych do terenów usługowych.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez przyjęcie wniosków do projektu planu przez właściwe organy.

Potrzeby interesu publicznego

Wyznaczone na obszarze objętym projektem planu tereny komunikacji (KDL i KDD) uwzględniają interes publiczny, zabezpieczając tereny dla przemieszczania się pojazdów samochodowych, pieszych i rowerzystów oraz dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym planem nie określa się wymagań wynikających z kształtowania obszaru przestrzeni publicznej.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W planie uwzględniono przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu, w tym sieci szerokopasmowe, oraz określono zasady ich budowy, modernizacji i rozbudowy.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy opracowaniu projektu planu spełniono wymogi formalne, zapewniając udział społeczeństwa w pracach nad planem, zawiadamiając w dniu 23 czerwca 2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Kresowiaków, Składowej i Giełdowej. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 29 lipca 2025 r. zostały opublikowane w miejscowej prasie, wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej miasta Piły. Otrzymano wnioski organów i instytucji oraz osób

fizycznych, następnie sporządzono projekt planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko. W toku procedury uzyskano wymagane uzgodnienia i opinie.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Projekt planu sporządzono przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i umożliwieniu pełnego dostępu do dokumentacji planistycznej, poprzez dostosowanie 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. 59 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 Piła posiada ujęcia wody wraz ze stacjami uzdatniania wody zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody. Położenie terenów objętych planem w obszarze aglomeracji, w zasięgu miejskich sieci wodociągowych, umożliwia zaopatrzenie terenów w wodę.

Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Na etapie wniosków do planu otrzymano odpowiednie wnioski od organów. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Na obszarze objętym planem nie ustala się przeznaczenia terenu na działalność rolniczą.

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

W toku procedury planistycznej przeanalizowano wnioski organów, instytucji i osób fizycznych. Plan uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe oraz społeczne.

W rezultacie zapisy planu zachowują obecny stan zagospodarowania poprzez przeznaczenie terenów pod działalność usługową i usługowo – produkcyjną z dopuszczeniem możliwości lokalizacji elektrowni słonecznych do i powyżej 1000 kW Zastosowane ustalenia planu rozszerzają możliwości inwestycyjne dla lokalnych przedsiębiorców.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

Tereny objęte planem położone są w zurbanizowanym obszarze osiedla Podlasie, z dobrze rozwiniętą siecią drogową i infrastrukturą techniczną. W planie zabezpieczone są tereny dla komunikacji, w tym dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów poprzez przeznaczenie terenów pod drogi KDL i KDD. Na obszarze planu przewiduje się uzupełnienie zabudowy usługowej i usługowo – produkcyjnej zgodnie z obowiązującym obecnie przeznaczeniem, oraz uzupełnia się zagospodarowanie o możliwość lokalizowania urządzeń fotowoltaiki. Ustalenia planu uwzględniają zachowanie ładu przestrzennego, warunki zabudowy dla nowej zabudowy nawiązując skalą i formą do zabudowy istniejącej. W planie pozostawiono teren zieleni urządzonej.