

UCHWAŁA NR XXXII/255/26
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 25 sierpnia 2026 r.
w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
przy ul. Artura Grottgera w Pile

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 ust. 1 oraz art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r., poz. 1754 z późn. zm.) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz budową zjazdu z drogi publicznej, na działce nr 275/18 położonej w Pile przy ul. Artura Grottgera (obręb 15).

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) kopia mapy zasadniczej, na której przedstawiono granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1:500, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) koncepcja zagospodarowania terenu stanowiąca załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) wizualizacja przedstawiająca charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiąca załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Ustala się minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkania:

- minimalna - 35 m²,
- maksymalna - 90 m².

§ 4. Ustala się minimalną i maksymalną liczbę mieszkań:

- minimalna - 27,
- maksymalna - 37.

§ 5. Ustala się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej przewiduje się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, placem zabaw, terenem wypoczynku oraz rekreacji, miejscami postojowymi oraz budową zjazdu z drogi publicznej;
- 2) w ramach inwestycji przewiduje się:
 - a) budowę zjazdu,
 - b) budowę miejsc postojowych i nawierzchni utwardzonych,
 - c) budowę przyłącza wody,
 - d) budowę przyłącza kanalizacji sanitarnej,
 - e) budowę przyłącza energetycznego,
 - f) budowę przyłącza ciepłego budynku,
 - g) budowę instalacji wody,
 - h) budowę instalacji kanalizacji sanitarnej,
 - i) budowę wewnętrznej linii zasilającej budynek,
 - j) budowę oświetlenia terenu,
 - k) budowę miejsc gromadzenia nieczystości stałych (wiaty śmietnikowej przeznaczonej na lokalizację zbiorników z podziałem na komory do segregacji śmieci);
- 3) zmiany istniejącego uzbrojenia terenu w powiązaniu z planowaną inwestycją obejmują budowę infrastruktury służącej obsłudze projektowanego budynku, tj. budowę przyłączy do istniejących sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej i energetycznej.

§ 6. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) doprowadzenie wody z sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej na warunkach gestora sieci;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych we własnym zakresie na działkę objętej inwestycją. Realizacja inwestycji musi spełniać wymagania określone w przepisach Prawa wodnego;
- 4) przyłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora sieci;
- 5) przyłączenie do sieci ciepłowniczej na warunkach gestora sieci.

§ 7. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę: do 350 m³/miesiąc;
- 2) zapotrzebowanie na energię: do 120 kW;
- 3) zapotrzebowanie na energię cieplną: od 180 kW;
- 4) sposób odprowadzania ścieków:
 - a) ścieki bytowe z projektowanego budynku odprowadzane będą poprzez projektowane przyłącze do miejskiego kolektora sanitarnego;
 - b) wody opadowe z dachu budynku mieszkalnego oraz z terenów utwardzonych zagospodarowane będą we własnym zakresie na działce objętej inwestycją;
- 5) minimalna liczba miejsc postojowych: 1,2-krotność liczby mieszkań;
- 6) sposób zagospodarowania odpadów:

wiata systemowa ustawiona na nawierzchni utwardzonej, przeznaczonej do ustawienia szczelnych, systemowych pojemników, uwzględniających segregację odpadów, wywóz odpadów na wysypisko śmieci zgodnie z gospodarką odpadami komunalnymi, ustaloną dla miasta Piły;
- 7) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:
 - a) budynek mieszkalny wielorodzinny,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) miejsce gromadzenia nieczystości stałych,
 - d) teren wypoczynku oraz rekreacji i plac zabaw,
 - e) dostęp komunikacyjny do drogi publicznej, ul. Artura Grottgera (działka nr 275/17, obręb 15), poprzez projektowany zjazd,
 - g) sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową i charakterystykę zabudowy określa załącznik nr 2 oraz załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 8) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:
 - a) powierzchnia terenu objętego wnioskiem: 5 136 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy terenu: do 25 % powierzchni terenu objętego inwestycją,
 - c) teren biologicznie czynny: nie mniej niż 25 % powierzchni terenu objętego inwestycją,

- d) minimalny udział projektowanego na terenie inwestycji mieszkaniowej ogólnodostępnego, nieogrodzonego i urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w stosunku do zaprojektowanego terenu biologicznie czynnego: 50 %
- e) wysokość budynku: do 14,0 m,
- f) liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
- g) geometria dachu: dach płaski,
- h) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 8. Nieruchomość według katastru nieruchomości, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: działka nr 275/18 położona w Pile przy ul. Artura Grottgera (obręb 15).

§ 9. W ramach planowanej inwestycji nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r., poz. 1754 z późn. zm.).

§ 10. W ramach planowanej inwestycji nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r., poz. 1754 z późn. zm.).

§ 11. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, zgodnie z wymogami ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) teren objęty inwestycją nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie narusza przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 12. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Piły
/-/ Maria Kubica

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXII/255/26
RADY MIASTA PIŁY
z dnia 25 sierpnia 2026 r.
w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
przy ul. Artura Grottgera w Pile

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r., poz. 1754 z późn. zm.) w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem prezydenta miasta, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

26 czerwca 2026 r. Onyx Holding sp. z o.o., ul. Witaszka 6, 64 – 920 Piła, złożył do Rady Miasta Piły za pośrednictwem Prezydenta Miasta Piły wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz budową zjazdu z drogi publicznej, na działce nr 275/18 położonej w Pile przy ul. Artura Grottgera (obręb 15).

1 lipca 2026 r. wezwano inwestora do uzupełnienia wniosku o braki formalne.

Wniosek został uzupełniony 6 lipca 2026 r.

8 lipca 2026 r. zamieszczono wniosek na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Piły wraz z informacją o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag, tj. do 29 lipca 2026 r.

W wymaganym terminie uwagi nie wpłynęły.

10 lipca 2026 r., działając na podstawie art. 7 ust. 12 ww. ustawy powiadomiono odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii.

W wyznaczonym terminie do Prezydenta Miasta Piły wpłynęły opinie Zarządu Województwa Wielkopolskiego oraz Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Bydgoszczy.

Opinia Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu nie wnosząca uwag do wniosku, wpłynęła po wyznaczonym terminie.

Prezydent Miasta Piły przekazał inwestorowi do wiadomości opinie nie później niż w terminie 3 dni od otrzymania tych opinii.

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Prezes Urzędu Lotnictwa

Cywilnego, Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Poznaniu, Komendant Nadodrzańskiego Oddziału Straży Granicznej w Krośnie Odrzańskim, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Szef Agencji Wywiadu, Komendant Powiatowy Policji w Pile, nie przekazały opinii w terminie 21 dni, licząc od dnia otrzymania wystąpienia. Zgodnie z art. 7 ust. 13 ww. ustawy, nieprzekazanie opinii w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń.

10 lipca 2026 r., działając na podstawie art. 7 ust. 14 ww. ustawy wystąpiono do Zarządu Dróg i Zieleni w Pile oraz Marszałka Województwa Wielkopolskiego o uzgodnienie wniosku.

W wymaganym terminie, tj. 21 dni o dnia wystąpienia o uzgodnienie wniosku, nie przedstawiono stanowisk, co zgodnie z art. 7 ust. 15 ww. ustawy, uznaje się za uzgodnienie wniosku.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Teren planowanej inwestycji objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic: Podchorążych, Kossaka, Rodła, uchwalonego uchwałą Nr L/652/14 Rady Miasta Piły z dnia 26 sierpnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 23 września 2014 r., poz. 4944). Inwestycja jest niezgodna z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium. Zlokalizowana jest na terenie określonym w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (zmienione uchwałą Nr XXX/316/20 z dnia 29 września 2020 r. i uchwałą Nr LXXII/730/23 z dn. 28 lutego 2023 r.) jako obszar wielofunkcyjnych terenów mieszkaniowo-usługowych.

Inwestycja jest zgodna z lokalnymi standardami urbanistycznymi określonymi w uchwale Nr LIX/752/18 Rady Miasta Piły z dnia 16 października 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Piły, zmienionymi uchwałą Nr LXXVI/790/23 Rady Miasta Piły z dnia 29 czerwca 2023 r. oraz standardami określonymi w ww. ustawie.

Biorąc pod uwagę wymogi określone w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji

towarzyszących (Dz. U. z 2025 r., poz. 1754 z późn. zm.) i ich spełnienie przez wnioskodawcę, możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Artura Grottgera w Pile.

W Z. PREZYDENTA MIASTA

/-/ Jolanta Sobieszczyk

Zastępca Prezydenta