

UCHWAŁA nr
RADY MIASTA PIŁY
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Piły – rejon północnego Gładyszewa

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), 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):

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – rejon północnego Gładyszewa.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 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 – rejon północnego Gładyszewa, 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 – rejon północnego Gładyszewa, 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 - rejon północnego Gładyszewa, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§2.1. Na obszarze objętym planem, nie występują:

- 1) zabytki oraz dobra kultury współczesnej;

- 2) obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) tereny i obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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) 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 szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

3. Obszar objęty planem położony jest w całości w obszarze o udokumentowanych wodach podziemnych, w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 125 (Zbiornik międzymorenowy Wałcz-Piła).

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczenie na rysunku – MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczenie na rysunku – MNW-MNB;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczenie na rysunku – MN-U;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej, oznaczenie na rysunku – MWK;
- 5) teren usług, oznaczenie na rysunku – U;
- 6) tereny usług handlu lub usług gastronomii lub usług biurowych i administracji, oznaczenie na rysunku – UH-UG-UA;

- 7) tereny usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczenie na rysunku – UZ;
- 8) teren usług kultu religijnego, oznaczenie na rysunku – UR;
- 9) teren usług lub zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – U-ZP;
- 10) teren drogi zbiorczej, oznaczenie na rysunku – KDZ;
- 11) tereny dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KDD;
- 12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KR;
- 13) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczenie na rysunku – KP;
- 14) teren parkingu lub infrastruktury technicznej lub zieleni, oznaczenie na rysunku – KOP-I-Z;
- 15) teren infrastruktury technicznej lub zieleni, oznaczenie na rysunku – I-Z;
- 16) teren elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – IE;
- 17) teren wodociągów, oznaczenie na rysunku – IW;
- 18) teren lasów, oznaczenie na rysunku – L;
- 19) tereny zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP.

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;
- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zasada kształtowania zabudowy;
- 5) symbol stref wydzieleni wewnętrznych zieleni (z1), (z2) i (z3);
- 6) obowiązkowa lokalizacja usług w parterach budynków;
- 7) obszar wymagań i ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego.

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

§5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) obowiązującej linii zabudowy, o której mowa w §4 ust. 1 pkt 2, należy przez to rozumieć linię ukształtowaną przez główną elewację budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę, a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, ryzality, itp. elementy budynku;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w §4 ust. 1 pkt 3, należy przez to rozumieć linie dotyczące wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, za wyjątkiem wykonania docieplenia istniejących budynków; dla istniejącej zabudowy nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy nowo realizowanych części budynku;
- 3) zasadzie kształtowania zabudowy, o której mowa w §4 ust. 1 pkt 4, należy przez to rozumieć sytuowanie elewacji budynku zgodnie z oznaczonym na rysunku kierunkiem wzdłuż linii zabudowy, na odcinku nie krótszym niż 60% długości tej elewacji;
- 4) obowiązkowej lokalizacji usług w parterach budynków, o której mowa w §4 ust. 1 pkt 6, należy przez to rozumieć lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego na całej długości elewacji od strony, odpowiednio, pasów drogowych dróg wewnętrznych 2KR i 3KR; powierzchnia użytkowa usług nie mniejsza niż 50% powierzchni użytkowej parteru budynku.

§6. Na obszarze objętym planem, nie lokalizuje się:

- 1) budowli wyższych niż 16,0 m nad poziom terenu;
- 2) instalacji radiokomunikacyjnych, których wysokość wraz z konstrukcją wsporczą przekracza 5,0 m;
- 3) budowli równych i wyższych niż 5,0 m, instalowanych na dachach budynków;
- 4) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru;
- 5) obiektów handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§7. Na obszarze objętym planem wyznaczono tereny, dla których w przepisach o środowisku ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, są to:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej (MNW-MNB)
– określone w przepisach o środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowej

- jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej (MWK) – określone w przepisach o środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; w przypadku terenów, w których lokalizacja usług w parterach budynków jest obowiązkowa – jako tereny mieszkaniowo – usługowe;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MN-U) – określone w przepisach o środowisku jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
 - 4) teren usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ) – w przypadku realizacji domów opieki społecznej, określone w przepisach o środowisku jako tereny domów opieki społecznej;
 - 5) teren zieleni urządzonej (ZP) – określone w przepisach o środowisku jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.

Rozdział 2

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

§8.1. Dla ochrony środowiska i przyrody, na obszarze objętym planem, ustala się:

- 1) techniczne uzbrojenie terenów objętych planem;
- 2) kształtowanie terenów zieleni poprzez: wyznaczenie terenów zieleni urządzonej (ZP) oraz terenu usług lub zieleni urządzonej (U-ZP) oraz stref wydzielen wewnątrznych zieleni (z1), (z2) i (z3); ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonym pod zabudowę oraz zachowanie terenu lasu (L);
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 4) ochronę wód podziemnych poprzez zakaz zanieczyszczania, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony wód;
- 5) postępowanie zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego.

2. Dla ochrony i kształtowania krajobrazu w planie ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem formy i skali istniejących obiektów.

3. Na terenach MNW, MNW-MNB oraz MN-U, przy przebudowie lub rozbudowie istniejących budynków, dopuszcza się zachowanie formy i geometrii dachów oraz wysokości budynków.

§9.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), o których mowa w §3 ust. 1 pkt 1, obejmujących tereny 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego;
- 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy – od 0,5 do 0,05;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – II kondygnacje nadziemne, maksymalnie 9,0 m (druga kondygnacja nadziemna realizowana jako poddasze użytkowe);
 - b) garażowych albo gospodarczych – I kondygnacja nadziemna, maksymalnie 6,0 m;
- 6) formę dachów:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – strome, minimum dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - b) budynków garażowych albo gospodarczych – strome, minimum dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°;
- 7) dla istniejących budynków dopuszcza się zastosowanie ustaleń §8 ust. 3;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsce na 1 mieszkanie (w tym w garażu), realizowane w granicach działki budowlanej.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (MNW-MNB), o których mowa w §3 ust. 1 pkt 2, obejmujących tereny 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego;
- 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy – od 0,5 do 0,05;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) wysokość budynków:

- a) mieszkalnych – II kondygnacje nadziemne, maksymalnie 9,0 m (druga kondygnacja nadziemna realizowana jako poddasze użytkowe);
 - b) garażowych albo gospodarczych – I kondygnacja nadziemna, maksymalnie 6,0 m;
- 6) formę dachów:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych – strome, minimum dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - b) budynków garażowych albo gospodarczych – strome, minimum dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°;
- 7) dla istniejących budynków dopuszcza się zastosowanie ustaleń §8 ust. 3;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsce na 1 mieszkanie (w tym w garażu), realizowane w granicach działki budowlanej.

§10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U), o których mowa w §3 ust. 1 pkt 3, obejmujących tereny 1MN-U do 6MN-U, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej:
- a) jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku usługowego, oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego;
- 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy – od 0,6 do 0,05;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) wysokość budynków:
- a) mieszkalnych – II kondygnacje nadziemne, maksymalnie 9,0 m (druga kondygnacja nadziemna realizowana jako poddasze użytkowe);
 - b) usługowych – I kondygnacja nadziemna, maksymalnie 6,0 m
 - c) garażowych albo gospodarczych – I kondygnacja nadziemna, maksymalnie 6,0 m;
- 6) formę dachów:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – strome, minimum dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - b) budynków usługowych – strome, minimum dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°;
 - c) budynków garażowych albo gospodarczych – strome, minimum dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°;
- 7) dla istniejących budynków dopuszcza się zastosowanie ustaleń §8 ust. 3;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsce na 1 mieszkanie (w tym w garażu)

oraz 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, realizowane w granicach działki budowlanej.

§11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przejezowej (MWK), o których mowa w §3 ust. 1 pkt 4, obejmujących tereny 1MWK, 2MWK, 3MWK, 4MWK i 5MWK, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w granicach wyznaczonych linii zabudowy, z zastosowaniem:
 - a) zasady kształtowania zabudowy,
 - b) wysokości budynków – IV kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 15,20 m równej dla każdego wyznaczonego w planie zespołu zabudowy, sytuowanego w wyznaczonej jednostce planistycznej (np. 3MWK),
 - c) formę dachów - płaskie,
 - d) dla terenów 4MWK i 5MWK - obowiązkowej lokalizacji usług w parterach budynków, lokalizowanych wzdłuż terenów:
 - 2KR - dla 4MWK,
 - 3KR – dla 5MWK;
- 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy – od 1,0 do 0,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) oznaczone na rysunku (zielonym szrafem) strefy wydzielen wewnątrz zieleni (z1), (z2) i (z3) nie stanowią odrębnego przeznaczenia terenu;
- 6) dla stref (z1):
 - a) kształtowanie zieleni, na powierzchni nie mniejszej niż 60%,
 - b) dopuszcza się sytuowanie:
 - placu zabaw dla dzieci, innych urządzeń rekreacji i sportu itp.,
 - podziemnych parkingów,
 - budowli infrastruktury technicznej;
- 7) dla stref (z2), stanowiących strefę buforową od linii kolejowej, biegnącej wzdłuż wschodniej granicy planu:
 - a) kształtowanie zieleni, na powierzchni nie mniejszej niż 30%;
 - b) dopuszcza się sytuowanie:
 - naziemnych parkingów,
 - budowli infrastruktury technicznej;
- 8) dla strefy (z3):

- a) kształtowanie zieleni, na powierzchni nie mniejszej niż 25%, od strony terenów mieszkaniowych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie naziemnych parkingów i budowli infrastruktury technicznej;
- 9) na terenach stref (z2) i (z3) nie lokalizuje się budynków;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) 1 miejsce na 1 mieszkanie, realizowane w granicach działki wyznaczonych terenów; dla terenów 3MWK i 4MWK możliwość częściowej realizacji miejsc do parkowania na terenie KOP-I-Z,
 - b) 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług realizowanych w parterach budynków mieszkalnych; dla terenów 4MWK i 5MWK możliwość bilansowania miejsc do parkowania dla części usługowej - odpowiednio na terenach 2KR i 3KR .

§12. Dla terenu usług (U), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 5, ustala się:

- a) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku usługowego, w granicach wyznaczonych linii zabudowy,
- b) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,1,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- e) wysokość zabudowy – I kondygnacja nadziemna, maksymalnie 10,0 m,
- f) formę dachów – dowolną,
- g) minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, realizowane w granicach wyznaczonego terenu.

§13. Dla terenów usług handlu lub usług gastronomii lub usług biurowych i administracji (UH-UG-UA), obejmujących tereny 1UH-UG-UA i 2UH-UG-UA, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 6, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej jednego lub dwóch budynków o funkcji usług: handlu lub gastronomii lub biurowych i administracji, w granicach wyznaczonych linii zabudowy i z zastosowaniem zasady kształtowania zabudowy;
- 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy – od 0,4 do 0,2;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 5) wysokość budynków – I kondygnacja nadziemna, maksymalnie 10,0 m, równe dla

- budynków lokalizowanych w jednostkach (np. 1UH-UG-UA);
- 6) formę dachów – płaski;
 - 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, biurowych i administracyjnych, realizowane w granicach wyznaczonych terenów;
 - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m².

§14. Dla terenów usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ), obejmujących tereny 1UZ i 2UZ, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 7, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku lub zespołu budynków o funkcji ochrony zdrowia (np. żłobek, gabinety lekarskie) albo pomocy społecznej (np. dom pomocy społecznej), z wyłączeniem sytuowania szpitali, z zachowaniem linii zabudowy i zasady kształtowania zabudowy, o ile oznaczono na rysunku;
- 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla terenu 1UZ – od 0,35 do 0,01;
 - b) dla terenu 2UZ – od 0,45 do 0,01;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenu 1UZ – 0,4;
 - b) dla terenu 2UZ – 0,45;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) wysokość budynków – I kondygnacja nadziemna, maksymalnie 10,0 m;
- 6) formę dachów – płaskie;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) teren 1UZ – 1 miejsce na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług, realizowane w granicach wyznaczonego terenu,
 - b) teren 2UZ – 1 miejsce na 150,0 m² powierzchni użytkowej usług, realizowane w granicach wyznaczonego terenu;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - c) dla terenu 1UZ – 2500 m²,
 - d) dla terenu 2UZ – 8000 m².

§15. Dla terenu kultu religijnego (UR), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 8, ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych związanych z wyznaczonym przeznaczeniem, w szczególności budynku kościoła, budynku plebanii, a także budynków garażowych albo gospodarczych;

- 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy – od 0,6 do 0,1,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) wysokość budynków:
 - a) kościoła – maksymalnie 15,0 m,
 - b) plebanii – do II kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 9,0 m;
 - c) garażowych albo gospodarczych – I kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6,0 m;
- 6) formę dachów – dowolną,
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej budynku kościoła oraz minimum 2 miejsca dla budynku plebani, realizowane w granicach wyznaczonego terenu.

§16. Dla terenu usług lub zieleni urządzonej (U-ZP), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 9, ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni;
- 2) sytuowanie na wyznaczonym terenie, w szczególności:
 - a) jednego budynku lub zespołu budynków o funkcji usługowej, w granicach wyznaczonych na rysunku linii zabudowy,
 - b) budowli sportowych i rekreacyjnych, obiektów małej architektury, budowli infrastruktury technicznej, w tym służących odwodnieniu terenów wyznaczonych w planie,
 - c) oczek wodnych o funkcji rekreacji lub służącej odwodnieniu terenów wyznaczonych w planie;
- 3) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,01;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 6) wysokość budynku – I kondygnacja nadziemna, maksymalnie 10,0 m;
- 7) wysokość budowli – maksymalnie 5,0 m;
- 8) formę dachów – dowolną;
- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsce na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług, realizowane w granicach wyznaczonego terenu.

§17.1. Dla terenu drogi zbiorczej (KDZ), o którym mowa §3 ust. 1 pkt 10, ustala się w szczególności:

- 1) sytuowanie drogi, ścieżki rowerowej lub pieszo – rowerowej, budowli infrastruktury technicznej, kształtowanie różnych form zieleni;
- 2) zakaz zabudowy budynkami.

2. Dla terenów dróg dojazdowych (KDD), o których mowa w §3 ust. 1 pkt 11, obejmujących tereny 1KDD do 7KDD, ustala się w szczególności: sytuowanie drogi, ścieżek pieszych lub pieszo – rowerowych, miejsc postojowych, budowli infrastruktury technicznej oraz kształtowanie różnych form zieleni; zakaz zabudowy budynkami.

3. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), o których mowa w §3 ust. 1 pkt 12, obejmujących tereny 1KR i 2KR, ustala się w szczególności: sytuowanie drogi, ścieżek pieszych lub pieszo – rowerowych, miejsc postojowych, budowli infrastruktury technicznej oraz kształtowanie różnych form zieleni; zakaz zabudowy budynkami.

4. Dla terenów komunikacji pieszo – rowerowej (KP), o których mowa w §3 ust. 1 pkt 13, obejmujących tereny 1KP, 2KP i 3KP, ustala się w szczególności: sytuowanie ścieżek pieszych lub pieszo – rowerowych, budowli infrastruktury technicznej oraz kształtowanie różnych form zieleni; zakaz zabudowy budynkami.

5. Dla terenów komunikacji, o których mowa w pkt 1÷4, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających tereny, wg rysunku.

§18. Dla terenu parkingu lub infrastruktury technicznej lub zieleni (KOP-I-Z), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 14, ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni od strony terenu 3MWK, w pasie o szerokości min. 10,0 m;
- 2) sytuowanie obiektów infrastruktury technicznej, parkingów w tym wielopoziomowych;
- 3) sytuowanie budynków, w granicach wyznaczonych linii zabudowy, z zastosowaniem:
 - a) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – 0,4,
 - b) wysokości budynku – do II kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 10,0 m,
 - c) formę dachów – płaskie,
 - d) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy – od 0,6 do 0,01,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

§19. Dla terenu infrastruktury lub zieleni (I-Z), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 15, ustala się:

- 1) sytuowanie podziemnych budowli infrastruktury technicznej;
- 2) kształtowanie zieleni;
- 3) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

§20.1. Dla terenów infrastruktury technicznej obejmujących: teren elektroenergetyki (IE), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 16, oraz teren wodociągów (IW), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 17, ustala się:

- 1) wysokość budowli – maksymalnie 5,0 m;
- 2) wysokość budynków – maksymalnie 5,0 m;
- 3) formę dachów – dowolną;
- 4) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy – od 1,0 do 0,01;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- 6) nie wyznacza się miejsc do parkowania.

2. Zagospodarowanie terenu ujęcia wody podziemnej, znajdującego się na terenie wodociągów (IW), objętego ochroną bezpośrednią, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§21. Dla terenu lasu (L), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 18, obowiązują przepisy ustawy o lasach; ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§22. Dla terenów zieleni urządzonej (ZP), obejmujących tereny 1ZP, 2ZP, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 19, ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni, sytuowanie w szczególności: obiektów małej architektury, przejść pieszych, placów zabaw, budowli rekreacyjno-sportowych, budowli infrastruktury technicznej, zbiorników wodnych w tym o funkcji ekologicznej – odprowadzenia wód deszczowych z wyznaczonych terenów w planie;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) wysokość budowli – maksymalnie 5,0 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) obowiązkowy pas zieleni, na terenie 1ZP, od strony północnej granicy miasta

- o szerokości min. 20,0 m;
- 6) nie wyznacza się miejsc do parkowania.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§23.1. Na obszarze objętym planem układ komunikacyjny obejmuje:

- 1) publiczną drogę zbiorczą – KDZ (ul. Kamienna – droga powiatowa nr 1171P);
- 2) publiczne drogi dojazdowe KDD:
 - a) projektowane: 1KDD, 2KDD i 3KDD,
 - b) istniejące: 4KDD (ul. Rubinowa), 5KDD (ul. Turkusowa), 6KDD (ul. Koralowa) i 7KDD (ul. Szafirowa);
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – KR (1KR, 2KR, 3KR i 4KR);
- 4) tereny komunikacji pieszo – rowerowej – KP (1KP do 3KP);
- 5) tereny parkingów lub infrastruktury technicznej lub zieleni – KOP-I-Z.

2. Powiązania układu komunikacyjnego osiedla z zewnętrznym układem drogowym następują poprzez skrzyżowania z powiatową drogą zbiorczą – KDZ (ul. Kamienna), która dowiązuje się do alei Wojska Polskiego (droga wojewódzka nr 179 – droga poza planem).

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

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

§24.1. W zakresie infrastruktury technicznej, obsługę terenów objętych planem zapewniają istniejące i planowane 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) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, wymagającej rozbudowy;
- 3) odprowadzanie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji ścieków komunalnych, wymagającej rozbudowy;
- 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych:
 - do lokalnej kanalizacji deszczowej skierowanej do odbiorników zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na teren własny z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań zagospodarowania wód;
 - dla wód wymagających podczyszczania sytuowanie urządzeń podczyszczających na terenie;
 - b) z powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w pkt 4 lit. a:
 - na teren własny z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań zagospodarowania wód,
 - do lokalnej kanalizacji deszczowej, o której mowa w pkt 4 lit. a tiret pierwsze,
 - w przypadku budynków niskich lub braku możliwości przyłączenia do ww. sieci, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi,
 - b) z miejskiego systemu ciepłowniczego – budowanego stosownie do potrzeb;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z systemu elektroenergetycznego, wymagającego rozbudowy;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z systemu gazowniczego rozbudowywanego stosownie do potrzeb;
- 8) obsługę telekomunikacyjną – z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych bezprzewodowych lub przewodowych realizowanych jako infrastruktura podziemna, rozbudowywanych stosownie do potrzeb.

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

4. Do czasu rozbudowy sieci wymienionych w ust. 2 pkt 1 i 2 zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa budowlanego.

5. Zadania własne Gminy w zakresie infrastruktury technicznej określa załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§25. 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.

§26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

§27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty 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 – rejon północnego Gładyszewa, 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), Rada Miasta Piły

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – rejon północnego Gładyszewa, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – rejon północnego Gładyszewa, 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), Rada Miasta Piły rozstrzyga, co następuje:

§1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej dla obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – rejon północnego Gładyszewa dotyczą realizacji następujących inwestycji o podanych parametrach szacunkowych:

- 1) komunikacja drogowa:
 - a) budowa drogi dojazdowej 1KDD o długości ok. 580 m,
 - b) budowa drogi dojazdowej 2KDD o długości ok. 290 m,
 - c) budowa drogi dojazdowej 3KDD o długości ok. 320 m;
- 2) sieć infrastruktury technicznej:
 - a) wodociąg o długości około 1210,0 m,
 - b) kanalizacja ścieków komunalnych:
 - grawitacyjna o długości około 975,0 m,
 - rurociąg tłoczny o długości około 135,0 m,
 - przepompownia ścieków 1 kpl;
- 3) kanalizacja deszczowa o długości około 1235,0 m,
 - 2 kpl. urządzeń do odprowadzania wód wraz z podczyszczaniem.

§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.

Uzasadnienie
do UCHWAŁY NR
RADY MIASTA PIŁY
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Piły – rejon północnego Gładyszewa

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały nr XVI/116/25 z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – rejon północnego Gładyszewa. Uchwała została podjęta zgodnie z wynikami analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności z ustaleniami studium. Głównym celem sporządzenia miejscowego planu jest wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową, położoną po wschodniej stronie od ulicy Kamiennej, w tym obiekt usług społecznych – dom pomocy społecznej. Przystąpienie do planu obejmuje również tereny położone na zachód od ulicy Kamiennej, gdzie planuje się nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi.

Z uwagi na duży zakres terenu objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu, projekt planu podzielono na kilka uchwał. Projekt uchwały dotyczy terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ulicach: Rubinowej, Szafirowej, Turkusowej, Koralowej, ul. Kamiennej oraz wschodnich terenów niezainwestowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Pozostałe tereny objęte uchwałą o przystąpieniu zostaną objęte kolejnymi projektami uchwał.

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

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – rejon północnego Gładyszewa jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w których stwierdzono częściową nieaktualność obowiązującego planu. Powyższe zawarto w uchwałach w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły:

- 1) 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,
 - nr XXVI/274/20 Rady Miasta Piły z dnia 9 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr XI/87/19 Rady Miasta Piły z dnia 28 maja 2019 r.
- 2) w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – nr XLVIII/509/21 z dnia 28 września 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.

Realizując zasadę kształtowania ładu przestrzennego projekt planu ustala przeznaczenia terenów, zgodnie z potrzebami i możliwościami występującymi na obszarze objętym planem. Spełnione zostały wymagania urbanistyki i architektury, które ustalają sposób i zasady zagospodarowania terenów poprzez określenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników zabudowy, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Projekt planu zmienia przestrzeń dla potrzeb związanych z rozwojem miasta ustalając przeznaczenia terenów, gdzie głównym przeznaczeniem są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zachowuje się w znacznej części duży, zadrzewiony teren zieleni, zlokalizowany w centralnej części projektowanego osiedla zabudowy wielorodzinnej. Projektuje się teren zieleni przy granicy z gminą Szydłowo oraz przy terenie linii kolejowej nr 405. W projekcie planu uwzględniono uwarunkowania związane z sytuowaniem zabudowy wzdłuż linii kolejowej poprzez wyznaczenie obszaru wymagań i ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego. Powyższe zabezpiecza teren pod lokalizację miejsc postojowych i zieleni izolacyjnej.

Walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem dotyczy terenów w części istniejącej zabudowy, przekształconych antropogenicznie, w szczególności w rejonie ulic Rubinowej oraz Agatowej, o ukształtowaniu w znacznej części płaskim, na krajobraz którego składają się budynki, budowle, drogi, zielen i las. Szczególny wpływ na walory krajobrazowe ma położenie obszaru planu w rejonie podmiejskim miasta oraz atrakcyjność ukształtowania terenu

i istniejącej zieleni wysokiej występującej w centralnej części projektowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

Plan wpisuje się w istniejące zagospodarowanie terenów i uwzględnia powyższe wymagania ustalając:

- 1) techniczne uzbrojenie terenu;
- 2) przeznaczenie terenów zieleni ZP, U-ZP, zachowanie terenu lasu L, oraz wyznaczenie zielonych stref wydzielen wewnętrznych (z1), (z2) i (z3);
- 3) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 16,0 m nad poziom terenu;
- 4) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 5) postępowanie zgodne z przepisami z zakresu ochrony środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem nie występują zabytki oraz dobra kultury współczesnej, w związku z powyższym projekt planu nie podejmuje ustaleń w przedmiocie ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej.

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. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731)

Powyższe wymagania plan realizuje wraz z innymi aktami wykonawczymi ustalającymi wymogi techniczne i sanitarne.

Ustalenia planu nie określają zasad zagospodarowania, które mogłyby ograniczyć możliwość funkcjonowania w przestrzeni osób ze szczególnymi potrzebami. Stosownie do wymogów ustawy dotyczących miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, plan odsyła do przepisów odrębnych. Dla ochrony zdrowia plan wyznacza również tereny zieleni urządzonej (ZP) oraz usług lub zieleni urządzonej (U-ZP).

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

Walory ekonomiczne jako koszty i korzyści wynikające z użytkowania przestrzeni:

- 1) dogodne położenie terenów:
 - z istniejącym bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - do projektowanych terenów usług podstawowych i ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej,
 - z dostępem do systemowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) potencjalny, korzystny wpływ na skutki gospodarczo-społeczne, wpływ do budżetu miasta z tytułu sprzedaży gruntów gminnych (wyznaczone nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) i podatków od nieruchomości.

Prawo własności

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z innymi przepisami kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Plan miejscowy ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i warunki zabudowy określa sposób wykonywania prawa własności. Plan nie wprowadza ustaleń, które ograniczałyby dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów zabudowanych właścicielom nieruchomości.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez przyjęcie wniosku do projektu planu przez właściwe organy wojskowe. Na obszarze objętym planem nie ma obiektów służących obronności lub bezpieczeństwu państwa.

Potrzeby interesu publicznego

Wyznaczone na obszarze objętym planem tereny komunikacji publicznej KDZ i KDD uwzględniają interes publiczny, zabezpieczając teren pod przemieszczanie się pojazdów samochodowych, pieszych i rowerzystów, oraz dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, w tym dla sieci szerokopasmowych. Projekt planu zakłada zachowanie istniejących: drogi

zbiorczej i dróg dojazdowych z korektami pasów drogowych w zakresie linii rozgraniczających, oraz wyznaczenie nowych dróg dojazdowych w rejonie osiedla zabudowy wielorodzinnej. W planie wyznaczono tereny ZP i U-ZP, które uwzględniają potrzeby społeczne w zakresie dostępu do terenów zielonych i rekreacyjno – wypoczynkowych.

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. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała uzbrojenia terenu projektowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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 20 maja 2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – rejon północnego Gładyszewa. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 20 czerwca 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.

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. 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 posiada ujęcia wody wraz ze stacjami uzdatniania zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody. Położenie terenów objętych planem w obszarze aglomeracji, w zasięgu miejskich sieci wodociągowych, umożliwia zaopatrzenie działek w wodę.

Plan miejscowy powyższą potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia ludności realizuje poprzez ustalenia w zakresie istniejących i planowanych sieci wodociągowych.

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

Tereny objęte projektem planu dotyczą gruntów w obszarze, dla którego projekt planu nie przewiduje możliwości lokalizacji zakładów przemysłowych. Plan przeznaczają tereny głównie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, tereny usług i zieleni urządzonej oraz zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Na obszarze objętym planem nie ustala się przeznaczania terenu pod 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 i społeczne. W rezultacie zapisy planu zachowują zagospodarowanie osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego w rejonie ul. Rubinowej oraz wyznaczają teren dla rozwoju nowych terenów inwestycyjnych dla sytuowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MWK) oraz usług. Projektowane osiedle będzie służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, usługowych i zieleni mieszkańców miasta, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz zachowując kierunek zagospodarowania określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

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

Planowana nowa zabudowa lokalizowana jest w granicach osiedla Gładyszewo. W projekcie wyznaczono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny usług, dla których zachodzi potrzeba wyznaczenia nowych terenów komunikacji publicznej w celu zapewnienia do nich dostępu oraz uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. Projektowany układ przestrzenny nowego osiedla mieszkaniowego uwzględnia istniejące walory przyrodnicze terenu, zachowując cenny obszar zadrzewiony, usytuowany wewnątrz projektowanej zabudowy. Wyznaczony teren zieleni urządzonej służy uprawianiu sportu czy rekreacji zapewni przyszłym mieszkańcom przestrzeń dla wypoczynku codziennego oraz wpłynie na zachowanie warunków klimatycznych obszaru projektowanego osiedla mieszkaniowego. Nowy teren zabudowy mieszkaniowej wpłynie na zwiększenie ruchu komunikacyjnego, a przyjęte w planie rozwiązania przestrzenne w zakresie komunikacji przewidują przestrzeń dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja osiedla pozwala na wykorzystanie obecnie funkcjonującego publicznego transportu zbiorowego do ul. Agatowej i osiedla Zawada (gmina Szydłowo).