

## UCHWAŁA NR XVIII/158/25

### RADY MIASTA PIŁY

z dnia 30 września 2025 r.

#### w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości

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, art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. d 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 uchwala, co następuje:

**§1.** W uchwale Nr XLI/543/14 Rady Miasta Piły z dnia 28 stycznia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2014 r. poz. 1057 z dnia 19.02.2014 r.), §7 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) teren U2, przeznaczony na cele związane z edukacją i opieką zdrowotną (np. przychodnie, gabinety lekarskie, zakład opiekuńczo-leczniczy, hospicjum) oraz funkcji uzupełniających z dopuszczeniem realizacji mieszkań, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynków, z zastosowaniem:

- a) zabudowy terenu budynkiem lub zespołem budynków, kształtujących pierzeję ul. Królewskiej, poprzez obowiązkowe kształtowanie naroża, o którym mowa w §4 ust. 4, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- b) minimalnej powierzchni działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>,
- c) wysokości zabudowy do 11 m od poziomu terenu do kalenicy dachu – do II kondygnacji nadziemnych z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- d) geometrii dachu stromego, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 23°,
- e) minimalnej intensywności zabudowy, o której mowa w §6 pkt 2 – 20%,
- f) maksymalnej intensywności zabudowy, o której mowa w §6 pkt 3 – 80%,
- g) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- h) dostępu komunikacyjnego z drogi wewnętrznej (KDW);”.

**§2.** Rysunek planu nie ulega zmianie.

**§3.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zago-

spodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

§4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piły.

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

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miasta Piły  
*/-/ Maria Kubica*

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY  
NR XVIII/158/25  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 R.

**Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości, 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miasta Piły  
*/-/ Maria Kubica*

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY  
NR XVIII/158/25  
RADY MIASTA PIŁY  
Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 R.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości, 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.** Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miasta Piły  
*/-/ Maria Kubica*

**Uzasadnienie**  
**do UCHWAŁY Nr XVIII/158/25**  
**RADY MIASTA PIŁY**  
**z dnia 30 września 2025 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**  
**w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości dotyczy obowiązującego mpzp przyjętego uchwałą XLI/543/14 Rady Miasta Piły z dnia 28 stycznia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2014 r. poz. 1057 z dnia 19.02.2014 r.).

Tereny objęte przedmiotowym planem zostały w przeważającej części zabudowane i zagospodarowane, zgodnie z zapisami obowiązującej uchwały. Projekt zmiany mpzp dotyczy terenu zabudowy usługowej U2, który obejmuje część działki nr ewid. 179, położonego przy ul. Królewskiej. Nieruchomość stanowi własność Towarzystwa Pomocy Chorym im. Sługi Bożej Stanisławy Leszczyńskiej, na której planowana jest budowa kolejnego hospicjum (budynek istniejącego hospicjum znajduje się na sąsiedniej działce nr 178 – teren U1). Potrzeby społeczne z zakresu świadczeń opiekuńczych wymagają zwiększenia dostępności tego rodzaju placówek.

Właściciel działki 179 złożył do Prezydenta Miasta Piły wniosek w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ustaleń planu dla terenu U2. W celu umożliwienia budowy obiektu hospicjum na terenie U2, wymagane jest wprowadzenie zmiany zapisu dotyczącego katalogu działalności z zakresu opieki zdrowotnej. Wniosek został przeanalizowany i rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Piły jako uzasadniony przestrzennie.

Zakres zmiany zapisu obowiązującego planu ogranicza się tylko do katalogu usług w ramach wyznaczonego terenu zabudowy usługowej (U2), bez zmiany wskaźników i innych warunków zabudowy i zagospodarowania. Ponadto nie zachodzi konieczność wprowadzenia zmian na rysunku planu. Treść §7 ust. 1 pkt 2 w obowiązującym mpzp, przed zmianą planu, brzmi:

„2) teren U2, przeznaczony na cele związane z edukacją i opieką zdrowotną (przychodnie, gabinety lekarskie) oraz funkcji uzupełniających z dopuszczeniem realizacji mieszkań, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynków, z zastosowaniem:

- a) zabudowy terenu budynkiem lub zespołem budynków, kształtujących pierzeję ul. Królewskiej, poprzez obowiązkowe kształtowanie naroża, o którym mowa w §4 ust. 4, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- b) minimalnej powierzchni działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>,
- c) wysokości zabudowy do 11 m od poziomu terenu do kalenicy dachu – do II kondygnacji nadziemnych z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- d) geometrii dachu stromego, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 23°,

- e) minimalnej intensywności zabudowy, o której mowa w §6 pkt 2 – 20%,
- f) maksymalnej intensywności zabudowy, o której mowa w §6 pkt 3 – 80%,
- g) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- h) dostępu komunikacyjnego z drogi wewnętrznej (KDW);”.

Treść §7 ust. 1 pkt 2, po zmianie planu, otrzyma brzmienie:

„2) teren U2, przeznaczony na cele związane z edukacją i opieką zdrowotną (np. przychodnie, gabinety lekarskie, zakład opiekuńczo-leczniczy, hospicjum) oraz funkcji uzupełniających z dopuszczeniem realizacji mieszkań, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynków, z zastosowaniem:

- a) zabudowy terenu budynkiem lub zespołem budynków, kształtujących pierzeję ul. Królewskiej, poprzez obowiązkowe kształtowanie naroża, o którym mowa w §4 ust. 4, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- b) minimalnej powierzchni działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>,
- c) wysokości zabudowy do 11 m od poziomu terenu do kalenicy dachu – do II kondygnacji nadziemnych z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- d) geometrii dachu stromego, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 23°,
- e) minimalnej intensywności zabudowy, o której mowa w §6 pkt 2 – 20%,
- f) maksymalnej intensywności zabudowy, o której mowa w §6 pkt 3 – 80%,
- g) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- h) dostępu komunikacyjnego z drogi wewnętrznej (KDW);”.

Powyższy zakres zmian ustaleń planu pozwolił procedować zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zastosowaniem trybu uproszczonego, na podstawie art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. d 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). Zgodnie z regulacjami powyższej procedury, określonymi w art. 27b ust. 4, prace planistyczne rozpoczyna się po ogłoszeniu prezydenta miasta o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego z zastosowaniem postępowania uproszczonego, bez podejmowania uchwały rady miasta. Ogłoszenie zostało opublikowane dnia 20.05.2025 r. w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Piły, na stronie internetowej miasta Piły ([www.pila.pl](http://www.pila.pl)) oraz tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Piły. Możliwość przeprowadzenia procedury planistycznej z zastosowaniem postępowania uproszczonego, wymaga zgody Wojewody Wielkopolskiego na podstawie art. 27b ust. 4 pkt 4 lit. a.

Sporządzenie zmiany planu jest zgodne z uchwałą Nr IX/87/19 Rady Miasta Piły z dnia 28 maja 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, zmienioną uchwa-

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości oraz w projekcie zmiany mpzp, uwzględnia się:

- dla zachowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych określono warunki zabudowy i zagospodarowania, w szczególności linie zabudowy, wysokości budynków, formę dachów oraz intensywności zabudowy; odstąpiono od określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ okoliczności faktyczne i prawne dotyczące terenów objętych planem nie uzasadniają konieczności powyższych zapisów,
- ochronę środowiska zapewniono poprzez: techniczne uzbrojenie terenów, standardy zabudowy, w tym wymagania dotyczące powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami; podstawowym przeznaczeniem terenu zabudowy usługowej U1 jest lokalizacja obiektów z zakresu opieki zdrowotnej; projekt zmiany planu rozszerza możliwość realizacji obiektów o funkcji opieki zdrowotnej na terenie U2;
- uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej; ustalenia planu oraz projektowana zmiana nie narusza prawa własności,
- zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono wymagania organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- zagospodarowanie przestrzeni wynikające z ustaleń planu zabezpiecza realizację potrzeb interesu publicznego w zakresie dostępu do usług oraz mieszkalnictwa,
- dla potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, uwzględniono zapisy umożliwiające budowę, rozbudowę i modernizację niezbędnej infrastruktury a także wyznaczono odpowiednie szerokości pasów drogowych; obszar objęty obowiązującym planem oraz zmianą planu jest zaopatrzony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, w tym komunalną sieć wodociągową zabezpieczającą odpowiednią ilość wody dla potrzeb ludności; źródłem wody pitnej jest miejskie ujęcie wody zlokalizowane w Dobrzycy (gmina Szydłowo).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości sporządzona została przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu. Z uwagi na zastosowanie trybu uproszczonego, konsultacje społeczne zostały ograniczone do zbierania uwag, zgodnie z art. 27b ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ogłoszenie informujące o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz o rozpoczęciu konsultacji społecznych, zostało opublikowane w miejscowej prasie, wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Piły oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu

nu Informacji Publicznej miasta Piły.

Warunki dotyczące zagospodarowania terenu objętego zmianą mpzp, uwzględniają zgłoszony w postaci wniosku interes prywatny, nie naruszając obecnego stanu zagospodarowania terenów sąsiednich. Nie wyznaczono nowych terenów pod zabudowę. Przy sporządzaniu obowiązującego planu, a także przy zmianie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych poprzez:

- minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego dzięki kształtowaniu struktury przestrzennej o zwartym charakterze, która nie wymaga uzupełnienia układu komunikacyjnego,
- dopuszczenie nowej zabudowy w granicach jednolitej struktury przestrzennej, zlokalizowanej w sąsiedztwie rozwiniętego układu komunikacyjnego, umożliwiającego wykorzystanie zbiorowego transportu publicznego oraz przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Realizacja ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości nie będzie miała wpływu na budżet gminy.

W ramach konsultacji społecznych nie złożono uwag do sporządzanego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uzyskano wymagane opinie i uzgodnienia instytucji i organów.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Królewskiej i Al. Niepodległości nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – w zakresie zmian w strukturze przestrzennej miasta, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej miasta.

w z. PREZYDENTA MIASTA  
*/-Paweł Jarczak*  
Zastępca Prezydenta