

**UCHWAŁA Nr IX/87/19  
RADY MIASTA PIŁY  
z dnia 28 maja 2019 roku**

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego  
miasta Piły**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zmiana: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

**§1.** Przyjmuje się ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

**§2.** Zgodnie z oceną aktualności, o której mowa w §1, uznaje się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, uchwalone uchwałą Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, w zakresie:

- 1) uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego – za nieaktualne w części;
- 2) kierunków zagospodarowania przestrzennego – za aktualne, z wyłączeniem nowych terenów planowanych pod zabudowę.

**§3.** Uznaje się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wymienione w ocenie aktualności, o której mowa w §1, za częściowo nieaktualne.

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

**§5.** Uchwała obowiązuje z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miasta Piły  
*Maria Kubica*



PU.6726.1.2019

Załącznik  
do uchwały Nr IX/87/19  
Rady Miasta Piły  
z dnia 28 maja 2019 r.

**PREZYDENT MIASTA PIŁY**

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY**

Wyniki oceny aktualności przyjęte zostały 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.

Ocenę aktualności opracowano  
w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej

mgr inż. arch. Iwona Wojtecka

dr Andrzej Kucharczyk



## Spis treści

### **1. ZAGADNIENIA FORMALNE**

- 1.1. Podstawa prawna opracowania.
- 1.2. Cel opracowania.
- 1.3. Zakres rzeczowy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły oraz wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły podlegających ocenie.
- 1.4. Zagadnienia formalno-merytoryczne.

### **2. WYKORZYSTANE ANALIZY W CELU DOKONANIA ANALIZY AKTUALNOŚCI STUDIUM ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY**

- 2.1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Piły w okresie 2015 – 2019 r.
- 2.2. Analiza Studium w zakresie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, wynikających z innych dokumentów planistycznych i strategicznych.
- 2.3. Analiza Studium w zakresie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, wynikających z innych dokumentów i przepisów.
- 2.4. Analiza potrzeb zmian Studium, wynikających z zamierzeń gminy.
- 2.5. Analiza złożonych wniosków dotyczących zmiany Studium.
- 2.6. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego realizujących główne kierunki polityki przestrzennej miasta Piły, wymienionych w Studium.
- 2.7. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Piły.

### **3. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY**

- 3.1. Ocena uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.
- 3.2. Ocena kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.
- 3.3. Ocena polityki przestrzennej miasta Piły.

### **4. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY**

### **5. WYNIKI OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY**

- 5.1. Wyniki oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.
- 5.2. Wyniki oceny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

## **1. ZAGADNIENIA FORMALNE**

### **1.1. Podstawa prawna opracowania.**

*Art. 32.1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*

*2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*

*3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.*

Uchwała w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, jest uchwałą o charakterze aktu kierownictwa wewnętrznego. Taka uchwała nie wiąże zatem w stosunkach zewnętrznych. Nie ma więc wpływu na prawa i obowiązki obywateli oraz innych podmiotów. Uchwała rady gminy, podejmowana w sprawie stwierdzenia aktualności studium i planów miejscowych, jedynie stanowi o ewentualnej potrzebie działań planistycznych gminy na określonych obszarach.

### **1.2. Cel opracowania.**

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, a w szczególności zbadanie aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego gminy, spójności opracowań planistycznych i ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.

Ocena ta ma pozwolić na sformułowanie wniosków w zakresie aktualności posiadanych przez gminę dokumentów planistycznych, przy uwzględnieniu zachodzących zmian przestrzennych, których zaistnienia nie przewidywano na etapie uchwalania Studium



i planów miejscowych oraz zmian przepisów, głównie w zakresie planowania przestrzennego oraz środowiska.

### **1.3. Zakres rzeczowy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły oraz wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły podlegających ocenie.**

Dla obszaru miasta Piły obowiązuje uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły. Integralnymi częściami studium są:

- 1) uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – część tekstowa i graficzna (mapie w skali 1 : 20 000 – „Miasto Piła – Ocena dyspozycyjności terenów” i schematy), stanowiące załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) tekst studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) uzasadnienie, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rysunek studium na mapie w skali 1 : 10 000, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

Analiza oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Piły obejmuje stan na dzień 31 marzec 2019 r. – obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **1.4. Zagadnienia formalno-merytoryczne.**

Ze względu na krótki okres analizy, trudno jest mówić o znaczących zmianach w strukturze przestrzennej miasta, dlatego też w analizie zwrócono więcej uwagi na zagadnienia formalne odnoszące się do uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

W niniejszej ocenie aktualności wykorzystano następujące analizy:

- 1) analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta;
- 2) analizę Studium w zakresie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego wynikających z innych dokumentów planistycznych i strategicznych;

- 3) analizę Studium w zakresie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego wynikających z innych przepisów;
- 4) analizę złożonych wniosków dotyczących zmiany Studium;
- 4) analizę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego realizujących główne kierunki polityki przestrzennej miasta, wymienionych w Studium;
- 5) analizę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Piły.

Przeprowadzenie powyższych analiz ma pozwolić dokonać:

- 1) oceny uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta Piły;
- 2) oceny kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły;
- 3) oceny polityki przestrzennej miasta Piły;
- 4) oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

## **2. WYKORZYSTANE ANALIZY W CELU DOKONANIA OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY**

### **2.1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Piły w okresie 2015 r. - 2019 r.**

Rozwój miasta oraz stanowiące przepisy prawa miejscowego jest procesem ciągłym. Krótki okres od uchwalenia Studium wymaga szczególnej ostrożności przy interpretacji zmian przestrzennych.

Diagnozowanie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta obejmowało:

- 1) inwentaryzację urbanistyczną obszarów, dla których sporządzane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- 2) dokumentację fotograficzną i wizje w terenie;
- 3) przegląd zbioru decyzji o pozwolenie na budowę;
- 4) przegląd mapy numerycznej zasadniczej i ewidencyjnej oraz Geoportalu.

Miasto Piła ma utrwaloną strukturę funkcjonalno-przestrzenną oraz podstawy prawne rozwoju przestrzennego, jakimi są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W analizowanym okresie na obszarze miasta nie zaszły znaczące zmiany w strukturze przestrzennej miasta. W dalszym ciągu rozwija się wewnętrzny układ komunikacyjny, głównie poprzez modernizację istniejących dróg. Rozwój układu komunikacyjnego służy udostępnianiu nowych terenów rozwojowych oraz eliminacji uciążliwości komunikacyjnej na obszarach zainwestowanych. Największą realizacją drogową w badanym okre-



się była modernizacja ul. Wawelskiej, umożliwiającą lepszą dostępność do terenów planowanych pod działalność usługowo-produkcyjną.

Rozwój przestrzeni miejskiej skoncentrowany był na:

- 1) przebudowie centrum miasta (ul. Zygmunta Starego, 14 Lutego oraz 11 Listopada);
- 2) realizowaniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (osiedle Koszyce);
- 3) realizowaniu zabudowy usługowo-produkcyjnej w rejonach ul. Wawelskiej, ul. Przemysłowej oraz przebudowie samej ul. Wawelskiej;
- 4) rewitalizacji obiektów powojkowych w rejonie ul. Bydgoskiej i ul. Podchorążych (TBS, PWSZ);
- 5) rozbudowie Centrum Sportowo - Rekreacyjnego Aquapark;
- 6) budowie hali sportowej przy szkole podstawowej nr 6.

Na wszystkich obszarach zabudowanych występowały mniej znaczące dla układu przestrzennego, rozbudowy lub budowy nowych obiektów, w tym na obszarze śródmieścia – zabudowy usługowej, a także inwestycje drogowe.

W wyniku analizy stanu zagospodarowania przestrzennego zauważono również konieczność weryfikacji granic pomiędzy wyznaczonymi terenami *zd* i *up2* w granicach strefy terenów zurbanizowanych *TZ-6*, uwzględniająca aktualny zasięg ogrodów działkowych.

## **2.2. Analiza Studium w zakresie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, wynikająca z innych dokumentów planistycznych i strategicznych.**

Powyższe dotyczy podstawowego wymogu dotyczącego treści studium, w którym uwzględnia się:

- 1) zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju;
- 2) ustalenia strategii rozwoju województwa;
- 3) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) strategię rozwoju miasta.

### **2.2.1. Zgodność Studium z Koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju.**

Zarówno w Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju jak i w analizowanym Studium, jedną z głównych zasad określania polityki przestrzennej jest zasada zrównoważonego rozwoju. W studium, w różny sposób i w różnej skali realizowane są cele określone w Koncepcji, takie jak:

- 1) poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej;
- 2) kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski;
- 3) zwiększenie odporności struktury przestrzennej kraju na zagrożenia naturalne i utraty bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa;
- 4) przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego.

#### **2.2.2. Zgodność Studium ze Strategią rozwoju województwa wielkopolskiego do 2020 r.**

Nadal obowiązuje *Strategia rozwoju województwa wielkopolskiego do 2020 r.*, choć trwają prace nad opracowaniem nowej strategii do 2030 r. Ustalania strategii odnoszą się w sposób ogólny do celów rozwoju, w tym strategicznych i operacyjnych, określając równocześnie cele horyzontalne. Dotychczasowe zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły są spójne z określonymi celami rozwoju regionalnego województwa wielkopolskiego.

#### **2.2.3. Zgodność Studium z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (*uchwała Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 roku w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania*), zawiera spójne ze strategią rozwoju województwa cele rozwoju. Ustalenia planu poprzez ustalone zasady, wskazane obszary chronione oraz propozycje zadań ponadlokalnych, zostały w pełni uwzględnione w Studium.

#### **2.2.4. Zgodność Studium ze Strategią rozwoju miasta.**

W analizowanym Studium brano pod uwagę Strategię rozwoju miasta Piły do 2035 r. (*uchwała nr XXIV/379/16 Rady Miasta Piły z dnia 27 września 2016 roku*).

Najważniejsze cele strategiczne, dotyczące polityki przestrzennej, to:

- 1) Piła - jako regionalne centrum gospodarcze, administracyjne, społeczne, edukacyjne, kulturalne i rekreacyjne północnej Wielkopolski – wykorzystujące w sposób inteligentny i zrównoważony atuty położenia i przestrzeni;
- 2) miasto zarządzane w sposób inteligentny i zrównoważony.



Wśród celów operacyjnych, dotyczących polityki przestrzennej, należy wymienić:

- 1) rozwój i integrację powiązań komunikacyjnych w układzie lokalnym oraz regionalnym, w oparciu o zrównoważony i dobrze funkcjonujący wewnętrzny układ komunikacyjny miasta oraz oczekiwaną poprawę dostępności komunikacyjnej Piły w układzie regionalnym i krajowym;
- 2) wdrożenie innowacyjnych systemów i rozwiązań pozwalających na zarządzanie miastem w sposób zrównoważony.

### **2.3. Analiza Studium w zakresie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, wynikających z innych dokumentów i przepisów.**

W okresie od momentu uchwalenia Studium, nastąpiły zmiany przepisów ustaw oraz pojawiły się nowe dokumenty, w tym akty prawa miejscowego, które powinny zostać uwzględnione podczas aktualizowania Studium:

- 1) zmienione lub nowo uchwalone ustawy i rozporządzenia:
  - a) *ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.),  
Zmiany ustawy nie wymagają aktualizacji Studium,
  - b) *ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.),  
Zmiany ustawy nie wymagają aktualizacji Studium,
  - c) *ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.),  
W związku z wymaganiami Dyrektywy 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim (Dyrektywa Powodziowa), zostały przygotowane mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i map ryzyka powodziowego (MRP), które zostały następnie przekazane w dniu 15 kwietnia 2015 r. jednostkom administracji samorządowej przez Prezesa KZGW, zgodnie z art. 88f ust. 3 ustawy Prawo wodne,  
– *rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry* (Dz. U. poz. 1967),  
Część tekstowa i graficzna Studium, w części uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, może być uzupełniona o cele środowisko-



we wyznaczone w powyższym Planie dla poszczególnych jednolitych części wód wyznaczonych w granicach miasta,

- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (Dz. U. poz. 1938),

Część tekstowa i graficzna Studium, w części uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, może być uzupełniona o określenie zagrożenia powodziowego w granicach miasta,

- d) *ustawa z dnia 28 kwietnia 1991 r. o lasach* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2129 z późn. zm.),

Zmiany ustawy nie wymagają aktualizacji Studium,

- e) *ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161),

Zmiany ustawy nie wymagają aktualizacji Studium,

- f) *ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze* (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 z późn. zm.),

Zmiany ustawy nie wymagają aktualizacji Studium,

- g) *ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777),

Przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) obligują do przeprowadzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Studium (art. 41), zgodnie z warunkami określonymi w art. 10 ust. 5 - 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Na podstawie powyższej ustawy (art. 8 ust. 1, art. 11 ust. 4 i ust. 5 pkt 1), wyznaczone są również obszary zdegradowane i rewitalizacji, które powinny zostać także określone w analizowanym Studium. Na podstawie art 23 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 14 i art. 19 tej ustawy przyjmowany jest przez radę gminy program rewitalizacji, który również powinien być uwzględniony w Studium,

- h) *ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.),

Zmiany ustawy wymagają aktualizacji Studium w zakresie: przygotowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, określenia obszarów zdegradowanych, a także zgodności z gminnym programem rewitalizacji,

- i) *rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie pomorskiej specjalnej strefy ekonomicznej* (Dz. U. z 2018 r. poz. 527),

Rozporządzenie to nie wymaga żadnych zmian w obecnie obowiązującym Studium,

- j) *rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 stycznia 2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie kostrzyńsko-słubickiej specjalnej strefy ekonomicznej* (Dz. U. poz. 168),

Na podstawie tego rozporządzenia ustanowiono została na obszarze miasta Piły podstrefa Piła. Informacje o niej powinny się znaleźć przy określaniu uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego dla strefy terenów zurbanizowanych TZ-3.4 i wyznaczonego terenu p1;

- k) *ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (Dz. U. poz. 1496, z późn. zm.);

Na podstawie tej ustawy możliwe jest realizowanie zabudowy mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących na warunkach odmiennych niż założone w studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ustawa ta nie wymaga zmiany Studium;

- 2) nowe przepisy ustanowione w odniesieniu do całego obszaru lub części województwa wielkopolskiego, w tym akty prawa miejscowego, najważniejsze z nich to:

- a) *uchwała Nr XXII/583/16 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 września 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wyznaczenia aglomeracji Piły* (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 83 poz. 2091),

Uchwała ta nie wymaga żadnych zmian w obecnie obowiązującym Studium,

- b) *zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza nad Gwdą PLB300012* (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 2773). *Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 9 czerwca 2017 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza nad Gwdą PLB300012* (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2017 r. poz. 4387),

Zarządzenia te nie wymuszają zmian w obecnie obowiązującym Studium. Natomiast ogólne wytyczne z planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza nad Gwdą PLB300012 mogą zostać uwzględnione w części tekstowej Studium,

- c) *uchwała Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa*



wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 29 grudnia 2017r. poz. 8807),

Część tekstowa Studium w zakresie ochrony powietrza powinna być zaktualizowana,

- d) *uchwała nr XXXIII/853/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 24 lipca 2017 r. w sprawie określenia Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej w zakresie pyłu PM10, PM2,5 oraz B(a)P*, (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 1 sierpnia 2017 r., poz. 5320),

Część tekstowa Studium w zakresie ochrony powietrza powinna być zaktualizowana,

- 3) w odniesieniu do obszaru miasta Piły ustanowiono nowe przepisy, w tym akty prawa miejscowego, najważniejsze z nich to:

- a) *zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 23 stycznia 2015 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody „Nietoperze w Starym Browarze”* (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r. poz. 431),

Studium wymaga zaktualizowania uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w części tekstowej i graficznej, w zakresie form ochrony przyrody – rezerwatów,

- b) *uchwała Nr XXI/353/16 Rady Miasta Piły z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie zniesienia pomnika przyrody* (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2016 r. poz. 4338), *uchwała Nr XLI/564/17 Rady Miasta Piły z dnia 31 października 2017 r. w sprawie zniesienia formy ochrony przyrody drzew uznanych za pomniki przyrody* (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2017 r. poz. 7258),

Studium wymaga zaktualizowania uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w części tekstowej i graficznej, w zakresie form ochrony przyrody – pomników przyrody,

- c) *uchwała Nr XXVIII/428/16 Rady Miasta Piły z dnia 20 grudnia 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Piły*, (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2016 r. poz. 8255),

Obowiązek określenia w studium obszarów zdegradowanych i obszaru rewitalizacji, jeżeli zostały one wyznaczone, wynika z art. 10 ust. 2 pkt 14 i 14a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium dotychczas nie zostało zaktualizowane w tym zakresie,

- d) *uchwała Nr XL/548/17 Rady Miasta Piły z dnia 26 września 2017 roku w sprawie przyjęcia Gminnego programu rewitalizacji dla miasta Piły*, *uchwała*

*Nr LI/647/18 Rady Miasta Piły z dnia 27 marca 2018 rok w sprawie zmiany gminnego programu rewitalizacji dla miasta Piły,*

Gminny program rewitalizacji jest dokumentem o charakterze strategicznym służący prowadzeniu rewitalizacji, nie jest przepisem prawa miejscowego. Projekty rewitalizacyjne wskazane w niniejszym Programie są zgodne z obowiązującym Studium i nie jest konieczne wskazanie zmian w tym dokumencie. Program także nie wskazuje żadnych miejscowych planów koniecznych do zmiany w związku z wyznaczonymi projektami rewitalizacyjnymi. Pomimo tego można Studium uzupełnić o informacje z tego programu. Na obszarze rewitalizacji w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje się konieczności uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji, o którym mowa w art. 37f ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- e) *uchwała 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 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2018 r. poz. 8274),*

Uchwała ta została podjęta w celu ograniczenia w maksymalnym stopniu negatywnych zmian ład przestrzennego w mieście, które mogą się pojawić przy realizowaniu przedsięwzięć na zasadach określonych w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Uchwała ta nie wymaga żadnych zmian w obowiązującym Studium.

#### **2.4. Analiza potrzeb zmian Studium, wynikających z zamierzeń gminy.**

W związku z rosnącym zapotrzebowaniem na mieszkania, szczególnie w budynkach wielorodzinnych, podjęto decyzję o wyznaczeniu nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na obszarze miasta Piły:

- 1) w rejonie Bydgoskiego Przedmieścia (tzw. „Zielone Wzgórza”);  
Planowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium oraz obowiązującymi dla tego obszaru miejscowymi planami. Przed sporządzeniem nowego planu miejscowego wymagana jest zmiana Studium w części tekstowej i graficznej w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego dla strefy *OP-6.2*;
- 2) w rejonie śródmieścia;  
Planowane przeznaczenie jest niezgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium dla strefy *TZ-1.1*. (śródmieście). Przed sporządzeniem nowych miejscowych planów dla tego obszaru, konieczna jest zmiana



Studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego dla strefy *TZ-1.1.*, polegająca na zlikwidowaniu zapisów ograniczających lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej;

3) w rejonie Gładyszewa;

Obecne ustalenia Studium oraz miejscowych planów obowiązujących dla tego obszaru uniemożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przed sporządzeniem nowego planu miejscowego dla tego obszaru konieczna jest zmiana w części tekstowej i graficznej Studium, w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego dla strefy *TZ-5.1.*

## **2.5. Analiza złożonych wniosków dotyczących zmiany Studium.**

Od momentu uchwalenia obecnie obowiązującego Studium, tj. od dnia 31 marca 2015 r., wpłynęło kilka wniosków o zmianę studium od osób fizycznych, przedsiębiorstw i innych instytucji. Wnioski te zostały przeanalizowane pod kątem zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły:

1) dopuszczenie zabudowy na części działek 275/2 i 276/2 (obręb 04) w rejonie ul. Podleśnej – wymaga zmiany Studium. Wniosek ten został rozstrzygnięty pozytywnie przez Prezydenta.

Tereny, o których mowa we wniosku, znajdują się poza strefą terenów zurbanizowanych, w granicach strefy ochrony terenów przyrodniczych *OP-2.4.*, obejmującej obszary wyłączone z zabudowy. Aby możliwe było sporządzenie miejscowego planu dla wnioskowanego terenu, konieczna będzie jest zmiana Studium w zakresie korekty przebiegu granicy między strefą ochrony terenów przyrodniczych *OP-2.4* a strefą terenów zurbanizowanych *TZ-6*;

2) realizacja wniosku dotyczącego przeznaczenia działek nr ewid.: 112/1, 112/3, 112/4 i 112/5 (obręb 35) pod rozbudowę oczyszczalni ścieków i zakładu przetwarzania odpadów – wymaga zmiany Studium. Wniosek ten został rozstrzygnięty pozytywnie przez Prezydenta.

Konieczność zmiany Studium w tym przypadku wynika z faktu, że jedna z działek nr 112/4, znajduje się poza granicami dopuszczalnej zabudowy wyznaczonego terenu *OP-6.2C – rejonu oczyszczalni ścieków komunalnych – aglomeracji Pila, w tym działalności produkcyjnej związanej z utylizacją odpadów oraz przewidywanej realizacji obiektów wytwarzania energii ze źródeł ze źródeł odnawialnych powyżej 100 kW –*

*energetyki słonecznej (elektrownia fotowoltaiczna)*. Aktualnie znajduje się ona w granicach *OP-6.2 – terenu lasów objętych ochroną*. Ze względu na obecność w granicach wybranych działek (112/3, 112/4 i 112/5) klasoużytków lasów, przy zmianie ich sposobu zagospodarowania, wymagana będzie zgoda na zmianę przeznaczenia terenów leśnych na nieleśne w trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

- 3) dopuszczenie zabudowy dla terenu działki nr ewid. 65 (obręb 38) – wymaga zmiany Studium.

Aby zrealizować ten wniosek wymagane jest ograniczenie zasięgu strefy ochrony terenów przyrodniczych *OP-1.6* i włączeniu wnioskowanego terenu do strefy terenów zurbanizowanych *TZ-4.2* w rejonie Motylewa, wyznaczonego terenu wielofunkcyjnych terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej (*w-mu2*).

Wniosek ten zostanie rozstrzygnięty po ostatecznym ustaleniu przebiegu planowanej drogi ekspresowej S-11 w rejonie os. Motylewo;

- 4) zmiany funkcji działek: 182/1, 182/3 i 176/35 (obręb 26) – terenów zamkniętych PKP na tereny zabudowy – wymaga zmiany Studium. Wniosek ten został rozstrzygnięty pozytywnie przez Prezydenta.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego terenu możliwe będzie po zmianie Studium w zakresie zmiany granic między terenami kolejowymi i strefą terenów zurbanizowanych *TZ-4.1*;

- 5) realizacja zabudowy na części działki nr ewid. 280/3 (obręb 04) w rejonie ul. Wałeckiej – wymaga zmiany Studium. Wniosek ten został rozstrzygnięty pozytywnie przez Prezydenta.

Obecnie analizowany teren znajduje się poza strefą terenów zurbanizowanych, w granicach strefy ochrony terenów przyrodniczych *OP-2.4*, obejmującej obszary wyłączone z zabudowy. Aby możliwa była zmiana miejscowego planu dla wnioskowanego terenu, konieczna jest zmiana Studium w zakresie korekty przebiegu granicy między strefą ochrony terenów przyrodniczych *OP-2.4* a strefą terenów zurbanizowanych *TZ-6*;

- 6) dopuszczenie zabudowy na działce 3/4 (obręb 21) przy Al. Wojska Polskiego i ul. Wypoczynkowej – wymaga zmiany Studium. Wniosek ten został rozstrzygnięty pozytywnie przez Prezydenta.

Obecnie analizowany teren znajduje się poza strefą terenów zurbanizowanych, w granicach strefy ochrony terenów przyrodniczych *OP-2.4 - rejonu Kośna*, obszaru peł-



niącego funkcje korytarza ekologicznego oraz biocentrum o znaczeniu węzłowym, w ponadlokalnym systemie przyrodniczym. Ze względu na rolę w systemie ekologicznym, omawiany obszar jest predysponowany do objęcia ochroną prawną przyrody, jako użytek ekologiczny. Po zmianie Studium, na części wnioskowanej działki, przylegającej bezpośrednio do ul. Wypoczynkowej, możliwa będzie realizacja zabudowy usługowej, w granicach określonych we wcześniej obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły z 2006 r. i 2012 r.;

- 7) zmiana przeznaczenia działek nr ewid. 54/1-10 (obręb 09), terenu wyłączanego z zabudowy przeznaczonego do zalesienia na teren zabudowy – wymaga zmiany Studium. Wniosek ten został rozstrzygnięty pozytywnie przez Prezydenta.

W Studium teren ten znajduje się w granicach strefy ochrony terenów przyrodniczych *OP-6.2* objętej ochroną prawną. Dla wnioskowanego terenu obowiązuje także miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (*uchwała Nr LII/631/10 Rady Miasta Piły z dnia 28.09.2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Śniadeckich i al. Powstańców Wlkp.*), w którym dla analizowanych znajdujących się w granicach terenu do zalesienia (*ZL2*), dla którego ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych. W związku z powyższym realizacja niniejszego wniosku wymagać będzie, nie tylko zmiany ustaleń Studium, ale także miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującego dla wnioskowanego terenu. Zmiana Studium polegać będzie na wyłączeniu wnioskowanego terenu ze strefy ochrony terenów przyrodniczych *OP-6.2* i włączeniu go do strefy terenów zurbanizowanych *TZ-3.1*;

- 8) zmiana przeznaczenia terenu dworca PKS – zabudowy usługowej na zabudowę mieszkaniowo-usługową wymaga zmiany Studium. Wniosek ten został rozstrzygnięty pozytywnie przez Prezydenta.

Wnioskowana zmiana przeznaczenia jest niezgodna z kierunkami zagospodarowania terenów określonymi w Studium dla strefy *TZ-1.1* (śródmieście), w granicach której znajduje się wnioskowany teren. W kształtowaniu zabudowy w tej strefie, wskazuje się na konieczność ograniczenia lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i ukierunkowanie przekształceń na funkcje usługowe ogólnomiejskie, niepowodujące znaczącego oddziaływania na środowisko. W związku z powyższym, aby miejscowy plan sporządzony w przyszłości dla tego terenu nie był sprzeczny ze Studium, konieczne jest zmiana Studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego dla strefy *TZ-1.1*;



9) rozbudowa schroniska dla zwierząt oraz budowa drogi dojazdowej (ul. Na Leszkowie) na części działki nr ewid. 8267/14 (obręb 35) – wymaga zmiany Studium. Wniosek ten został rozstrzygnięty pozytywnie przez Prezydenta.

Wnioskowany teren znajduje się w granicach strefy ochrony terenów przyrodniczych OP-6 „PUSZCZA NAD GWDĄ”. Jest to obszar przyrodniczy objęty jest ochroną prawną na podstawie ustaw: o lasach, ochronie terenów rolnych i leśnych, o ochronie przyrody, dla którego podstawowym celem ochrony jest ochrona lasów. Przy zmianie sposobu zagospodarowania wnioskowanego terenu, wymagana będzie zgoda na zmianę przeznaczenia terenów leśnych na nieleśne w trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Należy zauważyć, że wnioskowany teren znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków (OSO) „Puszcza nad Gwdą” (PLB300012).

## **2.6. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego realizujących główne kierunki polityki przestrzennej miasta Piły, wymienionych w Studium.**

W Studium, w rozdziale VIII. „MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”, wymienione zostały obszary, dla których Gmina Piła zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) dla całej strefy ochrony terenów przyrodniczych miasta, obejmującej tereny wyłączane z zabudowy, dopuszczalnej zabudowy z ograniczeniami oraz tereny zainwestowane – zlokalizowane w strefie przyrodniczej, dotyczące następujących rejonów: Gładyszewa – strefa OP-3.1, Kośna – strefa OP-4.1A, Łęgów – strefa OP-4.2A i B i ul. Jastrzębiej – strefa OPI.5A.(...).

Zapisy te są nieaktualne, gdyż dla części wymienionych stref zostały już sporządzone miejscowe plany lub są w trakcie opracowania:

- dla Kośna – strefa OP-4.1A – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły - strefa "KOŚNO" (uchwała Nr LX/758/18 Rada Miasta Piły z dnia 30 października 2018 r.),
- dla Gładyszewa – strefa OP-3.1 – uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – rejon północnego Gładyszewa (uchwała Nr XLIV/590/17 Rada Miasta Piły z dnia 28 listopada 2017 r.),

- dla *Lęgów – strefa OP-4.2A i B – uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły - strefa "KOŚNO"* (uchwała Nr XIII/263/15 Rada Miasta Piły z dnia 24 listopada 2015 r.);
- 2) dla *niezainwestowanych terenów rolnych, wyznaczonych do zabudowy w strefie zurbanizowanej miasta w rejonie ul. Kamiennej – teren mn3/z – strefa TZ-5.1 oraz w rejonie ul. Wypoczynkowej – teren up2 – strefa TZ-5.2.*

Zapisy te są nieaktualne, gdyż dla części wymienionych stref zostały już sporządzone miejscowe plany lub są w trakcie opracowania:

  - dla rejonu ul. Kamiennej – teren mn3/z – strefa TZ-5.1 – uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – rejon północnego Gładyszewa (uchwała Nr XLIV/590/17 Rada Miasta Piły z dnia 28 listopada 2017 r.),
  - dla rejonu ul. Wypoczynkowej – teren up2 – strefa TZ-5.2. – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły - strefa "KOŚNO" (uchwała Nr LX/758/18 Rada Miasta Piły z dnia 30 października 2018 r.);
- 3) dla *terenu Bydgoskiego Przedmieścia – objętego uchwałami Nr XXVI/329/12 Rady Miasta Piły z dnia 30 października 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – Bydgoskie Przedmieście II i Nr LIII/644/06 Rady Miasta Piły z dnia 24 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – Bydgoskie Przedmieście.*

Zapisy te są aktualne, pomimo sporządzenia nowego planu dla części wyżej wymienionych obszarów (*miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły - Bydgoskie Przedmieście II – uchwała Nr XXVIII/434/16 Rada Miasta Piły z dnia 20. grudnia 2016 r.*). W związku koniecznością szukania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową na analizowanym obszarze planuje się realizację zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej "Zielone wzgórza", co z kolei wymagać będzie zmiany obowiązujących miejscowych planów dla tego obszaru.

## **2.7. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Piły.**

Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Piły stanowi proces ciągły, co możliwe jest dzięki wykonywaniu:

- 1) analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym;



- 2) analiz zasadności przystąpienia do sporządzenia planu lub zmiany planu;
- 3) wieloletnich programów sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Piły;
- 4) ocen postępu w opracowywaniu planów miejscowych;
- 5) analiz odnoszących się do wyodrębnionych zagadnień przestrzennych, umożliwiających dokonanie oceny zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu.

W okresie po uchwaleniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w 2015 r. (uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r.), Rada Miasta Piła uchwaliła miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, kolejno:

- 1) w 2015 r. – 8;
- 2) w 2016 r. – 11;
- 3) w 2017 r. – 9;
- 4) w 2018 r. – 9;
- 5) w 2019 r. – 2.

Obecnie (tj. na dzień 31.03.2019 r.) dla obszaru miasta Piły w granicach administracyjnych, obowiązuje 215 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pokrycie terenów miasta ustaleniami miejscowych planów wynosi ok. 84 % powierzchni miasta w granicach administracyjnych.

W okresie po uchwaleniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w 2015 r. wykonane zostały trzy oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły:

- 1) w 2015 r. – uchwała Nr VII/91/15 Rady Miasta Piły z dnia 28 kwietnia 2015 r.;
- 2) w 2016 r. – uchwała Nr XXIII/362/16 Rady miasta Piły z dnia 30 sierpnia 2016 r.;
- 3) w 2017 r. – uchwała Nr XI/554/17 Rady Miasta Piły z dnia 26 września 2017 r.

W stanie faktycznym na dzień 1 września 2017 r. – w wyniku oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Piły, wśród ocenianych 204 miejscowych planów, oceniono aktualność 155 planów i nieaktualność 49 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie przeprowadzana ocena aktualności miejscowych planów odnosić się będzie w szczególności do przewidywanych zmian w Studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego, wynikających z uwzględnionych wniosków oraz zmian przepisów, a także decyzji o zmianie kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku uwzględnienia wniosków dotyczących zmiany Studium, przestaną być aktualne w części następujące miejscowe plany:

- 1) wniosek dot. dopuszczenia zabudowy części działek 275 i 276 w rejonie ul. Podleśnej:
  - a) *zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Podleśnej – Brukowej* (uchwała Nr XXXVII/353/97 Rady Miejskiej w Pile z dnia 18 marca 1997 r.);
- 2) wniosek dot. dopuszczenia zabudowy jednorodzinnej na części działki nr ewid. 280/3 - ul. Wałęcka:
  - a) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy miasta Piły w rejonie ulic Koszyckiej i Podleśnej* (uchwała Nr XL/469/09 Rady Miasta Piły z dnia 27.10.2009 r.),
  - b) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy miasta Piły w rejonie ulic ulic Wałęckiej i Podleśnej* (uchwała Nr XLVI/564/10 Rady Miasta Piły z dnia 30.03.2010 r. );
- 3) wniosek dot. dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce 3/4 (Al. Wojska Polskiego i ul. Wypoczynkowa):
  - a) *miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły - strefa "KOŚNO"* (uchwała Nr LX/758/18 Rada Miasta Piły z dnia 30 października 2018 r.;
- 4) wniosek dot. zmiany przeznaczenia terenu dworca PKS – zabudowy usługowej na zabudowę mieszkaniowo-usługową:
  - a) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic 14 Lutego i Kwiatowej* (uchwała Nr LIII/682/18 Rady Miasta Piły z dnia 29 maja 2018 r.).

W związku z możliwością uwzględnienia wniosków oraz podjęcia decyzji o zmianie kierunków zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów, tracą aktualność w części następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły - Bydgoskie Przedmieście* (uchwała Nr LIII/644/06 Rada Miasta Piły z dnia 24 października 2006 r.);
- 2) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły - Bydgoskie Przedmieście II* (uchwała Nr XXVIII/434/16 Rady Miasta Piły z dnia 20 grudnia 2016 r.);
- 3) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Bnińskich* (uchwała Nr XXXVII/441/09 Rada Miasta Piły z dnia 30 czerwca 2009 r.).



Do wyżej wymienionej grupy należy także zaliczyć miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, będące w trakcie opracowywania:

- 1) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie al. Poznańskiej (Nadleśnictwo Zdrojowa Góra)*, (uchwała Nr XXXVI/459/05 Rady Miasta Piły z dnia 30 sierpnia 2005 r.);
- 2) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Ludowej i Wawelskiej* (uchwała Nr XXXVII/438/09 Rada Miasta Piły z dnia 30 czerwca 2009 r.);
- 3) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Bydgoskiej i Łowieckiej* (uchwała Nr XII/174/11 Rada Miasta Piły z dnia 27 września 2011 r.);
- 4) *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Kusocińskiego* (uchwała Nr LIII/683/18 Rada Miasta Piły z dnia 29 maja 2018 r.).

### **3. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY**

#### **3.1. Ocena uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.**

Wyżej przeprowadzona analiza wykazała konieczność zaktualizowania dotychczasowego Studium w części dotyczącej uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. Podyktowane jest to zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym, zmianami w ustawach i rozporządzeniach oraz innych dokumentach odnoszących się bezpośrednio do województwa wielkopolskiego i obszaru miasta Piły, wymagającymi w Studium uwzględnienia:

- 1) w zakresie uwarunkowań środowiska przyrodniczego:
  - a) aktualnych map zagrożenia powodziowego (MZP) i map ryzyka powodziowego (MRP),
  - b) aktualnego *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry*,
  - c) aktualnego *Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry*,
  - d) granic i ograniczeń wynikających z ustanowienia rezerwatu przyrody „*Nietoperze w Starym Browarze*” na działce nr ewid. 194/7 obręb 0006 o powierzchni 0,9530 ha,
  - e) aktualnego *Planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza nad Gwdą PLB300012*,

- f) *Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej w zakresie pyłu PM10, PM2,5 oraz B(a)P,*
  - g) weryfikacji liczby pomników przyrody;
- 2) w zakresie uwarunkowań społeczno-gospodarczych:
- a) powołanie *Podstrefy Piła*, stanowiącej część kostrzyńsko-słubickiej specjalnej strefy ekonomicznej,
  - b) obszaru degradacji i rewitalizacji, o których mowa w ustawie o rewitalizacji,
  - c) aktualnego *Gminnego programu rewitalizacji dla miasta Piły*;
- 3) w zakresie uwarunkowań przestrzennych:
- a) bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,
  - b) skorygowania zasięgu ogrodów działkowych w rejonie Al. Wojska Polskiego.

### **3.2. Ocena kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.**

Przeprowadzone powyżej analizy wykazały, że ze względu na zmiany przepisów oraz uwzględnienie części wniosków składanych przez osoby fizyczne i instytucje, mogą ulec niewielkim zmianom kierunki zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów miasta.

Możliwe zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły wynikające z konieczności uwzględnienia zmienionych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, to:

- 1) zmiana granic pomiędzy wyznaczonymi terenami *zd* i *up2* w granicach strefy terenów zurbanizowanej *TZ-6*, uwzględniająca aktualny zasięg ogrodów działkowych;
- 2) w zależności od wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.

W związku z podjęciem decyzji o wyznaczeniu nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na obszarze miasta Piły, zostaną zmienione kierunki zagospodarowania przestrzennego dla wybranych stref terenów zurbanizowanych:

- 1) dla strefy *OP-6.2*. – rejonu Bydgoskiego Przedmieścia (tzw. „Zielone Wzgórze”);
- 2) dla strefy *TZ-1.1*. – w rejonie śródmieścia;
- 3) dla strefy *TZ-5.1*. – w rejonie Gładyszewa.

Prezydent Miasta Piły rozstrzygnął większość złożonych wniosków pozytywnie, przy czym jeden z nich zostanie rozstrzygnięty później, po ostatecznym wyznaczeniu planowanej drogi ekspresowej S-11 w rejonie os. Motylewo. Realizacja wniosków



do Studium wiązać się będzie ze zmianą kierunków zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów. Zmiany te polegać będą na:

- 1) ograniczeniu zasięgu stref ochrony terenów przyrodniczych na niewielkich powierzchniach (na pojedynczych działkach lub częściach działek) na korzyść stref terenów zurbanizowanych;
- 2) poszerzeniu zasięgu terenów dopuszczalnej zabudowy w granicach strefy ochrony terenów przyrodniczych *OP-6.2*;
- 3) rezygnacji z ograniczania zabudowy mieszkaniowej w strefie śródmiejskiej;
- 4) ograniczeniu zasięgu terenów kolejowych w rejonie alei Poznańskiej na korzyść strefy terenów zurbanizowanej *TZ-4.1*, w granicach której możliwe będzie realizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

Podsumowując, należy stwierdzić, że w wyniku przeprowadzonej analizy oceny aktualności Studium oraz miejscowych planów, wyznaczono 9 rejonów na obszarze miasta Piły, które wymagają zmian w Studium, w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- 1) rejon ul. Podleśnej i Wałęckiej;
- 2) rejon ul. Na Leszkowie;
- 3) część terenów PKP w rejonie al. Poznańskiej;
- 4) rejon Al. Wojska Polskiego i ul. Wypoczynkowej;
- 5) rejon ul. Śniadeckich;
- 6) rejon Bydgoskiego Przedmieścia („Zielone Wzgórza”);
- 7) obszar śródmieścia;
- 8) rejon Gładyszewa;
- 9) rejon ogrodów działkowych przy Al. Wojska Polskiego.

### **3.3. Ocena polityki przestrzennej miasta Piły**

Politykę przestrzenną gminy określają ustalenia Studium, z wyodrębnieniem obszarów stref ochrony przyrodniczej i stref zurbanizowanych. Prowadzona polityka przestrzenna gminy Piły realizowana jest w szczególności poprzez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły kierunki rozwoju tworzące politykę przestrzenną, określające: ponadlokalne cele publiczne, lokalne cele rozwojowe oraz kierunki zmian w strukturze miasta są zgodne z celami określonymi w Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego, Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego i Strategii rozwoju miasta Piły. Polityka przestrzenna miasta zostanie



zmieniona jedynie w zakresie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

#### **4. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY**

Miasto Piła posiada zdefiniowane funkcje terenów zainwestowanych oraz planowanych do zabudowy, określone w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego realizowane jest na podstawie ustaleń Studium.

W wyniku przeprowadzonej analizy, uwzględniającej zmienione uwarunkowania i kierunki zagospodarowania Studium:

- 1) brak aktualności w części 5 miejscowych planów, w przypadku realizacji złożonych wniosków do Studium;
- 2) brak aktualności w części 3 miejscowych planów, w związku z uwzględnionymi wcześniej wnioskami odnoszącymi się bezpośrednio do miejscowych planów;
- 3) brak aktualności w części 4 miejscowych planów, w związku z uwzględnionymi wnioskami, odnoszącymi się bezpośrednio do miejscowych planów które obecnie są w trakcie opracowania.

W momencie ustalenia ostatecznego przebiegu dróg ekspresowych, może wystąpić potrzeba sporządzenia zmiany obowiązujących planów, dla terenów, które znajdują się w korytarzu przebiegu dróg ekspresowych.

#### **5. WYNIKI OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY**

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Piły wykonał ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły (uchwała Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły) oraz ocenę aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

### **5.1. Wyniki oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**

- Polityka przestrzenna miasta wymaga zmiany jedynie w zakresie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę.
- Na podstawie przeprowadzonej oceny aktualności, uznaje się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, uchwalone uchwałą Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, w zakresie:
  - 1) uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego – za nieaktualne w części;
  - 2) kierunków zagospodarowania przestrzennego – za aktualne, z wyłączeniem nowych terenów planowanych pod zabudowę.
- W ocenie aktualności wyznaczono 9 rejonów na obszarze miasta Piły, które wymagających zmian w Studium, w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Wskazane w Studium do sporządzenia miejscowe plany, są w trakcie sporządzania lub przygotowywane są przystąpienia do sporządzenia tych planów.

### **5.2. Wyniki oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły**

- W wyniku przeprowadzonej analizy, stwierdzono brak aktualności w części 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- Brak aktualności miejscowych planów wynika ze:
  - zmian w uwarunkowaniach i kierunkach zagospodarowania przestrzennego Studium,
  - uwzględnienia wniosków odnoszących się bezpośrednio do miejscowych planów.
- W związku z ustaleniami Studium odnoszącymi się do terenów zlokalizowanych w korytarzu przebiegu dróg ekspresowych, a przeznaczonych do zabudowy, może wystąpić potrzeba sporządzenia zmiany obowiązujących planów.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miasta Piły  
*Maria Kubica*  
Maria Kubica





**Uzasadnienie**  
**do UCHWAŁY Nr IX/87/19**  
**RADY MIASTA PIŁY**  
**z dnia 28 maja 2019 roku**

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta  
Piły**

Obowiązek dokonania przez Prezydenta Miasta Piły oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły wynika art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zmiana: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730).

Zgodnie z art. 32 ust. 2 tej ustawy, co najmniej raz w czasie kadencji rady, prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1.


W celu dokonania oceny aktualności Studium i miejscowych planów, sporządzona została *Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły*. W Ocenie tej przeanalizowano, między innymi: zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, zmienione przepisy odrębne i inne dokumenty, zamierzenia i potrzeby inwestycyjne gminy oraz mieszkańców, a także miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze miasta Piły. Analizy oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły wykazały:

- 1) uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – za nieaktualne w części;
- 2) konieczność zmiany polityki przestrzennej miasta jedynie w zakresie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę;
- 3) kierunki zagospodarowania przestrzennego – za aktualne, z wyłączeniem nowych terenów planowanych pod zabudowę;
- 4) konieczność zmian Studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego w dziewięciu rejonach miasta;
- 6) brak aktualności w części 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 7) w związku z ustaleniami Studium odnoszącymi się do terenów zlokalizowanych w korytarzu przebiegu dróg ekspresowych, a przeznaczonych do zabudowy, może wystąpić potrzeba sporządzenia zmiany obowiązujących planów.

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Piłce, zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaopiniowała Ocenę aktualności pozytywnie.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uważa się za zasadne.

w z. PREZYDENTA MIASTA

  
Beata Dudzińska  
Zastępca Prezydenta

