

**UCHWAŁA Nr XLVIII/509/21**  
**RADY MIASTA PIŁY**  
**z dnia 28 września 2021 roku**  
**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków 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 2021 r. poz. 1372), art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zmiana: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922) Rada Miasta Piły uchwala, co następuje:

**§1.** Przyjmuje się ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, 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 i następnie zmienione uchwałą Nr XXX/316/20 Rady Miasta Piły z dnia 29 września 2020 r. w sprawie zmiany 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 mieszkaniową i usługową, rozszerzenia terenów sportowo-rekreacyjnych, wyznaczenia nowych obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 3) polityki przestrzennej miasta – za aktualne, z wyłączeniem nowych terenów planowanych pod zabudowę.

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

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

**PRZEWODNICZĄCA**

Rady Miasta Piły  
/-/ Maria Kubica

PU.6726.1.2021

Załącznik  
do uchwały  
Nr XLVIII/509/21  
Rady Miasta Piły  
z dnia 28 września 2021 r.

**PREZYDENT MIASTA PIŁY**

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY**

Wyniki oceny aktualności przyjęte zostały uchwałą Nr XLVIII/509/21  
Rady Miasta Piły z dnia 28 września 2021 r.  
w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków 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 podlegający ocenie.
- 1.4. Zagadnienia formalno-merytoryczne.

### **2. WYKORZYSTANE ANALIZY W CELU DOKONANIA OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM**

- 2.1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Piły w okresie 2020 – 2021 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.

### **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. WYNIKI OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- 4.1. Wyniki oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków 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, 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, 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, uwzględniająca aktualny stan zagospodarowania przestrzennego gminy, spójności opracowań planistycznych i ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.

Ocena ta ma pozwolić na sformułowanie wniosków w zakresie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, przy uwzględnieniu zachodzących zmian przestrzennych, których zaistnienia nie przewidywano na etapie uchwalania aktualnego studium oraz przy uwzględnieniu zmian przepisów, głównie w zakresie planowania przestrzennego oraz środowiska.

### **1.3. Zakres rzeczowy obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły podlegający 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 oraz uchwała Nr XXX/316/20 Rady Miasta Piły z dnia 29 września 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

Integralnymi częściami studium są:

- 1) tekst ujednoczony studium – stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek ujednoczony studium na mapie w skali 1 : 10 000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

### **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 oraz rozstrzygnięte przez Prezydenta wnioski dotyczące zmiany studium.

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 odrębnych;
- 4) analizę złożonych wniosków dotyczących studium;
- 5) analizę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego realizujących główne kierunki polityki przestrzennej miasta, wymienionych w studium.

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.

## **2. WYKORZYSTANE ANALIZY W CELU DOKONANIA OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM**

### **2.1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Piły w okresie 2020 r. - 2021 r.**

Rozwój miasta oraz stanowanie przepisów 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) wizję terenów, których dotyczyły wnioski o zmianę studium;
- 2) przegląd zbioru decyzji o pozwolenie na budowę;
- 3) przegląd miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 4) przegląd aktualnej ortofotomapy dla obszaru miasta;
- 5) przegląd materiałów kartograficznych w formie numerycznej (mapy zasadniczej mapy ewidencyjnej i innych map tematycznych oraz baz danych przestrzennych).

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.

W analizowanym okresie rozwój przestrzeni miejskiej skoncentrowany był na:

- 1) realizowaniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w rejonach: ulic Kusocińskiego-Kossaka (os. Zamość), ul. Kazimierza Wielkiego (os. Zielona Dolina), ulic Grunwaldzkiej-Koszalińskiej-Chopina oraz Kamiennej (os. Górne);
- 2) realizowaniu zabudowy usługowo-produkcyjnej w rejonach: ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego (Śródmieście), ul. Głuchowskiej i ul. Wawelskiej (os. Podlasie), ul. Młodych (os. Zamość), ul. Cynkowniczej (os. Motylewo), ul. Wypoczynkowej (os. Górne);
- 3) rewitalizacji terenów powojkowych w rejonie ul. Podchorążych, gen. Władysława Andersa i Ofiar Katynia, poprzez rozwój terenów mieszkaniowych wielorodzinnych;
- 4) realizowaniu terenów sportowo-rekreacyjnych w Parku na Wyspie oraz na Bulwarach Europejskich.

Na wszystkich obszarach zabudowanych występowały mniej znaczące dla układu przestrzennego, rozbudowy, przebudowy, rewitalizacje lub budowy nowych obiektów.

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

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

- 1) zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) ustalenia strategii rozwoju 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 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 funk-*



cyjnego Poznania), zawiera spójne ze strategią województwa cele rozwoju. Ustalenia planu poprzez ustalone zasady, wskazane obszary chronione oraz propozycje zadań ponadlokalnych, zostały w pełni uwzględnione w obowiązującym studium.

### **2.2.3. Zgodność studium ze Strategią rozwoju województwa wielkopolskiego do 2030 r.**

Dla całego województwa wielkopolskiego obecnie obowiązuje *Strategia rozwoju województwa wielkopolskiego do 2030 roku*, przyjęta uchwałą Nr XVI/287/20 Sejmiku województwa wielkopolskiego z dnia 27 stycznia 2020 r. w sprawie przyjęcia „Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego do 2030 roku”.

Ustalania strategii odnoszą się w sposób ogólny do celów rozwoju, w tym strategicznych i operacyjnych, określając równocześnie cele horyzontalne.

Strategia rozwoju województwa wielkopolskiego do 2030 r. jest konsekwencją powstania nowych dokumentów strategicznych na poziomie krajowym i wspólnotowym: „Systemu zarządzania rozwojem Polski”, „Strategii na rzecz odpowiedzialnego rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.)” czy „Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego 2030”, w których określono nowe uwarunkowania i wyzwania rozwojowe dla kraju.

Główne wytyczne Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego do 2030 r. odnoszące się dla obszaru Piły, zostały uwzględnione w zmianie studium z 2020 r.

### **2.2.4. Zgodność studium ze Strategią rozwoju miasta do 2035 r.**

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.

Główne wytyczne Strategii rozwoju miasta Piły do 2035 r., zostały uwzględnione w zmianie studium z 2020 r.

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

W okresie od momentu uchwalenia zmiany studium, nastąpiły zmiany niektórych przepisów ustaw i rozporządzeń oraz pojawiły się nowe dokumenty, w tym akty prawa miejscowego, które powinny być uwzględnione w zapisach studium:

1) zmienione ustawy i rozporządzenia:

a) zmiany ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.) – nie wymagają aktualizacji studium,

b) zmiany ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) – nie wymagają aktualizacji studium,

c) *ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne* (Dz. U. z 2021 r. poz. 624 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 zaktualizowane mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i map ryzyka powodziowego (MRP). Zostały one przekazane Gminie Piła przez Ministerstwo Infrastruktury dnia 23 grudnia 2020 r. (pismo z dnia 2 grudnia 2020 r., nr GM-DGWiZS-6.0710.1.2020), zgodnie z art. 171 ust. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne*. Aktualizacja map zagrożenia powodziowego (MZP) i map ryzyka powodziowego (MRP) wymaga zmian w części tekstowej studium,

d) zmiany ustawy z dnia 28 kwietnia 1991 r. *o lasach* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1275) – nie wymagają aktualizacji studium,

e) zmiany ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) – nie wymagają aktualizacji studium,

f) *ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 z późn. zm.),

W związku art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 poz. 1420 z późn. zm.), wymagane jest ujawnienie w studium (w części tekstowej i graficznej) złoża kopaliny kruszywa naturalnego Piła-Motylewo TM oraz udokumentowanych wody podziemnych, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych występujących w granicach miasta Piły,

- g) zmiany ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) – nie wymagają aktualizacji studium,
  - h) zmiany ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) – nie wymagają aktualizacji studium,
  - i) zmiany ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 z późn. zm.) – wymaga aktualizacji studium w zakresie granic terenów zamkniętych;
- 2) nowe przepisy ustanowione w odniesieniu do całego obszaru lub części województwa wielkopolskiego, w tym akty prawa miejscowego (wymagające zmian w części tekstowej studium), najważniejsze z nich to:
- a) uchwała nr XXI/391/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 r. w sprawie określenia *Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej* (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 20 lipca 2020 r. poz. 5954),
  - b) uchwała nr IX/168/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 24 czerwca 2019 r w sprawie określenia *Programu ochrony powietrza w zakresie ozonu dla strefy wielkopolskiej* (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 1 lipca 2019 r. poz. 6240),
  - c) uchwała Nr XXXVII/371/20 Rady Miasta Piły z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Piła (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2021 r. poz. 511);
- 3) w odniesieniu do obszaru miasta Piły ustanowiono nowe przepisy, w tym akty prawa miejscowego, najważniejsze z nich to:
- a) uchwała Nr XVI/167/19 Rady Miasta Piły z dnia 29 października 2019 r. w sprawie przyjęcia „*Gminnego Programu Opieki nad zabytkami miasta Piły na lata 2019-2022*” (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019 r. poz. 9673) – wymagająca zmian w części tekstowej studium,

- b) uchwała Nr XXVII/300/20 Rady Miasta Piły z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie zniesienia formy ochrony przyrody drzew uznanych za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2020 r. poz. 5625) – wymagająca zmian w części tekstowej i graficznej studium.

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

W związku z ciągle rosnącym zapotrzebowaniem na mieszkania i inne tereny inwestycyjne, z czym wiąże się konieczność wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę oraz planowane zmiany sposobu zagospodarowania dla wybranych terenów sportowo-rekreacyjnych, Gmina Piła zaproponowała zmiany obecnie obowiązującego studium dla następujących obszarów:

1) rejonu ulic Żeromskiego i Sportowej

Propozycja dotyczy realizacji nowych obiektów sportowo-rekreacyjnych (boisko do gry w piłkę nożną, boisko do gry w piłkę siatkową, korty tenisowe, bieżnia, pływalnia, klatka do rzutu młotem i dyskiem) na działkach o nr ewid.: 236/4, 236/2, 247/2, 247/5 (obr. 23), 5/4 (obr. 20), wraz z infrastrukturą towarzyszącą (parking oraz drogi dojazdowe) na działkach o nr ewid.: 236/6 oraz 115 (obr. 23).

Analizowany obszar nie jest objęty ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Cały ten obszar znajduje się w studium w granicach strefy terenów zurbanizowanych TZ-1.2 i wyznaczonych terenów usług sportu i rekreacji (us) terenów lasów (zl) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (mn3).

Planowana pod inwestycje działka ewid. nr 5/4 (obr. Piła 20) składa się w części z gruntów leśnych (wg ewidencji lasów – Ls). Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326), przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W tym przypadku sporządzenie miejscowego planu dla wnioskowanego obszaru, musi być poprzedzone zmianą studium w części tekstowej i graficznej, w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego dla strefy TZ-1.2.

2) rejonu alei Powstańców Wielkopolskich

Propozycja dotyczy ustalenia przeznaczeń terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na działkach o nr ewid. 19/24 i 19/25 (obr. 15).

Aktualnie analizowany obszar nie jest objęty ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym studium, obszar ten poło-

żony jest w granicach strefy terenów zurbanizowanych TZ-3.2 i wyznaczonych wielofunkcyjnych terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej (w-mu).

Wyznaczenie sposobu zagospodarowania dla analizowanego obszaru, uwzględniającego lokalizację nowych budynków, powinno zostać określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Aktualny zapis w studium dla strefy TZ-3.2 uniemożliwia lokalizację nowej zabudowy (*Na obszarach zainwestowanych zabudowy wielorodzinnej nie wprowadza się nowej zabudowy, a przekształcenia mogą dotyczyć zmiany form architektonicznych obiektów istniejących lub ich przeznaczenia na cele niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym oraz funkcji ogólnodostępnych przestrzeni zieleni wewnątrzsiedlowej i miejsc postojowych*).

Z powyższych względów sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla proponowanego obszaru wiązać się będzie ze zmianą studium w części tekstowej, w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego dla strefy TZ-3.2.

### 3) rejonu ulic Komuny Paryskiej i Młodych

Propozycja dotyczy sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 62/14 (obr. 27), położonej przy ul. Komuny Paryskiej i ul. Młodych.

Analizowany obszar nie jest objęty ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym studium obszar ten znajduje się w strefie terenów zurbanizowanych TZ- 3.2. i wyznaczonego wielofunkcyjnego terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej (w-mu).

Wyznaczenie sposobu zagospodarowania dla analizowanego obszaru, uwzględniającego lokalizację nowych budynków, powinno zostać określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Aktualny zapis w studium dla strefy TZ-3.2 uniemożliwia lokalizację nowej zabudowy (*Na obszarach zainwestowanych zabudowy wielorodzinnej nie wprowadza się nowej zabudowy, a przekształcenia mogą dotyczyć zmiany form architektonicznych obiektów istniejących lub ich przeznaczenia na cele niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym oraz funkcji ogólnodostępnych przestrzeni zieleni wewnątrzsiedlowej i miejsc postojowych*).

Z powyższych względów sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla proponowanego obszaru wiązać się będzie ze zmianą studium w części tekstowej, w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego dla strefy TZ-3.2.

4) rejonu alei Powstańców Wielkopolskich (rejonu „Tarczy”)

Wniosek dotyczy zmiany przeznaczenia działki o nr ewid. 51/35 (obr. Piła 08) – terenu sportu i rekreacji na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Dla analizowanego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Śniadeckich i al. Powstańców Wlkp. (uchwała Nr LII/631/2010 Rady Miasta Piły z dnia 28.09.2010 r.). W planie tym wnioskowany do zmiany przeznaczenia obszar znajduje się w granicach wyznaczonego terenu US – terenu sportu i rekreacji oraz terenu UT – terenu usług turystyki. Obecne przeznaczenie terenów w obowiązującym dla tego obszaru planu, uniemożliwia sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W obowiązującym studium analizowany obszar znajduje się w granicach strefy terenów zurbanizowanych TZ- 3.1. i wyznaczonego terenu us.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla analizowanego obszaru wymaga zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z czym wiąże się zmiana studium w części tekstowej i graficznej w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego dla strefy polityki przestrzennej TZ- 3.1.

5) rejonu ulic: Wroniej, Przemysłowej, Jastrzębiej, Przepiórczej i Drozdowej

Propozycja dotyczy poszerzenia w studium zasięgu terenu usług oraz działalności produkcyjnej – up1, w granicach strefy terenów zurbanizowanych TZ-4.2. W granicach analizowanego obszaru realizowane są inwestycje na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły oraz Piła - Motylewo (Motylewo Północne 2 - w rejonie ul. Przemysłowej - ul. Jastrzębiej) - uchwała Nr XXII/208/2000 Rady Miejskiej w Pile z dnia 25 stycznia 2000 r.). W planie tym na analizowanym obszarze wyznaczono tereny działalności produkcyjnej (P) oraz tereny produkcyjno-usługowe (PU).

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

Od momentu uchwalenia obecnie obowiązującego studium (*uchwała Nr XXX/316/20 Rady miasta Piły z dnia 29 września 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły*), tj. od dnia 29 września 2020 r., złożono szereg wniosków od osób fizycznych, przedsiębiorstw i innych instytucji, dotyczących wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę, działalność gospodarczą lub zmiany sposobu zagospodarowania terenów już wcześniej wyznaczonych pod zabudowę.

Dotyczyły one następujących obszarów:

1) w rejonie ul. Przepiórczej

Wniosek dotyczy zmiany warunków zabudowy dla działek ewid. nr: 589, 387/5 i 387/13 (obr. 36).

Obecnie tereny objęte wnioskiem znajdują się w granicach zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły oraz Piła-Motylewo / Motylewo Północne 2 - w rejonie ul. Przemysłowej - ul. Jastrzębiej/ (uchwała Nr XXII/208/2000 Rady Miejskiej w Pile z dnia 25 stycznia 2000 r.), w granicach wyznaczonego terenu produkcyjno-usługowego PU.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego obszaru wymaga zgodności z kierunkiem zmian ustalonym w studium.

Wniosek ten, decyzją Prezydenta został rozstrzygnięty pozytywnie.

2) w rejonie alei Wojska Polskiego i ul. Wypoczynkowej

Wniosek ten dotyczy możliwości realizacji na działce ewid. nr 3/4 (obr. 21) instalacji fotowoltaicznej o mocy powyżej 100 kW.

Aktualnie obszar, którego dotyczą wnioski, znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły – strefa "KOŚNO" (uchwała Nr LX/758/18 Rada Miasta Piły z dnia 30 października 2018 r.), w granicach wyznaczonego terenu rolniczego R1.1, dla którego zakazuje się między innymi budowy nowych stawów oraz zabudowy budynkami. Jeden z wniosków dla tego obszaru już w wcześniej w części został uwzględniony przy sporządzaniu zmiany studium w 2020 r. (dopuszczenie zabudowy usługowej). W obecnie obowiązującym studium wnioskowany obszar znajduje się poza strefą terenów zurbanizowanych, w granicach strefy ochrony terenów przyrodniczych OP-2.4 – *rejonu Kośna*.

Dla analizowanego obszaru obowiązują ograniczenia ekofizjograficzne, które uniemożliwiają realizację złożonego wniosku. Według opracowań ekofizjograficznych wykonanych dla rejonu ul. Wypoczynkowej<sup>1</sup>, cały obszar położony na zachód od ul. Wypoczynkowej, składa się z cennych przyrodniczo siedlisk i ostoi zwierząt, pełni funkcję ponadlokalnego korytarza ekologicznego oraz węzła migracyjnego w ponadlokalnym systemie przyrodniczym. Przeważająca część analizowanego terenu zajmują mokre łąki użytkowane ekstensywnie, które są ostoją dla cennych przyrodniczo i prawnie chronionych gatunków zwierząt: błotniaka stawowego, derkacza i kumaka nizinnego. Podmokłe łąki w rejonie ul. Wypoczynkowej są również ważną

---

<sup>1</sup> Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, aktualizacja, z 2020 r., Opracowanie ekofizjograficzne, rejon ulicy Wypoczynkowej z 2010 r.

ostoją dla innych ptaków, których wszystkie gatunki nie zostały jeszcze w pełni zinventaryzowane. W Raporcie z inwentaryzacji przyrodniczej obszarów niezabudowanych miasta Piły<sup>2</sup>, niemal wszystkie tereny których dotyczy wnioski, są częścią większego obszaru cennego przyrodniczo, dla którego zaproponowano ustanowienie użytku ekologicznego "Bagno Dolaszewskie" (UE 3).

Jest to również obszar zasobowy w wodę dla lokalnego systemu hydrograficznego tzw. Strumień Dolaszewski – cieką stanowiącego jedno ze źródeł zasilania jez. Świętego (Piaszczystego) w wodę. Zmiana sposobu zagospodarowania podmokłych łąk może doprowadzić do degradacji wyżej wymienionego lokalnego systemu hydrograficznego i mieć negatywny wpływ na stosunki wodne na dużo większym obszarze.

Z powyższych względów realizacja instalacji fotowoltaicznej o mocy powyżej 100 kW na wnioskowanych terenach nie jest wskazana. Według publikacji naukowych i różnych opinii RDOŚ, instalacje fotowoltaiczne mogą stanowić zagrożenie dla ptaków, drobnych płazów i gadów oraz podmokłej roślinności łąkowej.

Z formalnego punktu widzenia, realizacja wniosków wymagałaby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochrony terenów przyrodniczych miasta Piły – strefa "KOŚNO" (uchwała Nr LX/758/18 Rada Miasta Piły z dnia 30 października 2018 r.), co wiązałoby się ze zmianą studium w części tekstowej i graficznej w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego dla strefy OP-4.1B.

Decyzją Prezydenta, wniosek ten został rozstrzygnięty negatywnie, ze względu na konieczność ochrony środowiska przyrodniczego, zarówno w granicach wnioskowanego terenu, jak i na terenach sąsiednich.

### 3) w rejonie ul. Warsztatowej

Wniosek dotyczy dopuszczenia nowej zabudowy o funkcji produkcyjnej i magazynowej na działkach ewid. nr: 489, 491/1, 491/2, 492 i 493 (obr. 23), o wysokości do 12,0 m oraz do 15,0 m dla obiektów niekubaturowych oraz dopuszczenia realizacji instalacji fotowoltaicznych jako źródła energii elektrycznej.

Dla terenów objętych wnioskiem obowiązują ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Warsztatowej (uchwała Nr VIII/108/03 Rady Miejskiej w Pile z dnia 29 kwietnia 2003 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Warsztatowej (uchwała Nr LI/613/06 Rady Miasta Piły z dnia 29.08.2006 r.). W aktualnym studium analizowany obszar znajduje się w granicach strefy terenów

---

<sup>2</sup> Raport z inwentaryzacji przyrodniczej obszarów niezabudowanych miasta Piły. Klub Przyrodników Piłskie Koło Klubu Przyrodników Piła – 2009 r.



zurbanizowanych TZ-1-2, wyznaczonego terenu up2 oraz w granicach obszaru rewitalizacji.

W sytuacji, gdyby instalacje fotowoltaiczne, o których mowa we wniosku, miałyby mieć moc powyżej 100 kW, wymagane będzie sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru, które powinno być poprzedzone zmianą studium w części tekstowej w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów zurbanizowanych TZ-1-2 i wyznaczonego terenu up2.

Wniosek ten, decyzją Prezydenta został rozstrzygnięty pozytywnie.

4) w rejonie ul. Zielona Dolina

Wniosek dotyczy przeznaczenie działki ewid. nr 4/3 (obr. 7) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub wielorodzinną z usługami.

Dla terenu tego obowiązuje ustalenia zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Piła – Doliny rzeki Gwdy (uchwała nr XIII/161/03 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28 października 2003 r.). W planie tym dla wnioskowanej działki wyznaczono przeznaczenie na teren 1U, dla którego podstawowym przeznaczeniem terenu jest funkcja usługowa związana z obsługą terenów mieszkaniowych lub terenu rekreacyjnego. Aktualnie obszar, którego dotyczy wniosek znajduje się w studium, w granicach strefy ochrony terenów przyrodniczych OP-1.3.

Pod względem formalnym, realizacja wniosku wymagałaby zmiany wyżej wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piła – Dolina rzeki Gwdy (uchwała Nr XIII/161/03 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28.10.2003 r.), z czym wiąże się zmiana studium w części tekstowej i graficznej w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wniosek ten, decyzją Prezydenta został rozstrzygnięty pozytywnie.

5) w rejonie alei Poznańskiej (teren złoża Piła-Motylewo-TM)

Wniosek dotyczy dopuszczenia możliwości eksploatacji kruszywa naturalnego (piasku) na działkach ewid. nr: 4, 5 i 7 (obr. 40).

Dla obszaru niniejszego wniosku obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy (uchwała Nr XVI/144/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28 września 1999 r.). W planie tym analizowany obszar znajduje się w granicach wyznaczonego terenu użytków rolnych (R5), dla którego ustala się między innymi prawo do prowadzenia upraw polowych oraz realizacji dróg, uzbrojenia terenu oraz urządzeń melioracji wodnych. W obowiązującym studium obszar ten w całości znajduje się w granicach strefy ochrony terenów przyrodniczych OP-1.6.

W granicach wnioskowanego obszaru, na działkach nr 4 i 5, znajdują się granice złoża kruszywa naturalnego Piła-Motylewo TM. Według przepisów ustawy Prawo geologiczne i górnicze (art. 95 ust. 1), w studium ujawnia się udokumentowane złoża kopalin. Dotychczas inwestor dla tego złoża nie otrzymał koncesji, w której wyznaczone byłyby granice terenu i obszarów górniczych.

Realizacja wniosku pod względem formalnym wymaga zmian w studium, w części tekstowej i graficznej w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego poprzez wyznaczenie terenów pod działalność górniczą i strefy jej oddziaływania. Po otrzymaniu przez inwestora koncesji umożliwiającej eksploatację kopaliny z wyżej wymienionego złoża, możliwe będzie sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczenie obszaru i terenu górniczego.

Obowiązek uwzględnienia w studium terenów złoża kopaliny kruszywa naturalnego Piła-Motylewo TM wynika z art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 z późn. zm.).

6) w rejonie alei Poznańskiej

Wniosek dotyczy dopuszczenia budowy instalacji fotowoltaicznych na działkach ewid. nr: 141,143, 115 i 116 (obr. 38).

Dla obszaru wniosku obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy (uchwała Nr XVI/144/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28 września 1999 r.). W planie tym analizowanych obszar znajduje się w granicach wyznaczonego terenu użytków rolnych (R4), dla którego ustala się między innymi prawo do prowadzenia upraw polowych oraz realizacji dróg, uzbrojenia terenu oraz urządzeń melioracji wodnych. Warunki zabudowy oraz wyłączenie z zabudowy miała określić odrębna uchwała. W obowiązującym studium obszar ten w całości znajduje się w granicach strefy ochrony terenów przyrodniczych OP-5.2.

Realizacja wniosku wymagałaby sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy (uchwała Nr XVI/144/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28.09.1999 r.), z czym wiąże się zmiana studium w części tekstowej i graficznej w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego dla strefy OP-5.2;

Aktualnie istnieje szereg okoliczności, które uniemożliwiają realizację tego wniosku. Najważniejsza z nich to brak ostatecznego przebiegu planowanej drogi ekspresowej S-11. Poza tym, według danych GDOŚ<sup>3</sup> zachodnia część obszaru, którego dotyczy wniosek, znajduje się w granicach korytarza ekologicznego „Środkowa Dolina Note-

---

<sup>3</sup> GDOŚ – Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska.

ci”. Od strony południowo-zachodniej wnioskowany obszar sąsiaduje z obszarem SOO Natura 2000 Dolina Noteci (PLH300004). W przyszłości dla wnioskowanego przedsięwzięcia może się pojawić obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000.

Wniosek ten powinien zostać rozstrzygnięty po ostatecznym ustaleniu przebiegu planowanej drogi ekspresowej S-11 w rejonie os. Motylewo. Z powyższych względów Prezydent rozstrzygnął wniosek negatywnie.

7) w rejonie ul. Małgorzaty

Wniosek dotyczy dopuszczenia przeznaczenia części działki ewid. nr 372 (obr. 16) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Aktualnie dla obszaru wniosku obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piła – Dolina rzeki Gwdy (uchwała Nr XIII/161/03 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28.10.2003 r.). W planie tym większa część analizowanej działki znajduje się w granicach wyznaczonego terenu 1US – terenu sportu z zielenią towarzyszącą, gdzie podstawowym przeznaczeniem są usługi z zakresu sportu. Dodatkowo część działki znajduje się w granicach wyznaczonego terenu zieleni naturalnej (ZN). W obowiązującym studium wnioskowana działka znajduje się w granicach strefy ochrony terenów przyrodniczych OP-1 oraz w granicach obszaru rewitalizacji.

Zachodnia część analizowanej działki znajduje się w granicach obszaru zagrożenia powodziowego, gdzie prawdopodobieństwo powodzi jest niskie (raz na 500 lat – woda 0,2 %) oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (raz na 100 lat – woda 1 %). Realizacja zabudowy na terenach zagrożonych powodzią możliwa będzie jedynie za zgodą Wód Polskich.

Z formalnego punktu widzenia, realizacja wniosku wymagałaby sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmieniającego dotychczasowe przeznaczenia terenów, które musi być poprzedzone zmianą studium w części tekstowej i graficznej w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na walory przyrodnicze i zagrożenie powodziowe części analizowanego obszaru, Prezydent rozstrzygnął wniosek negatywnie.

8) w rejonie alei Wojska Polskiego (Śródmieście)

Wniosek dotyczy dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej z usługami o wysokości budynku do 14 kondygnacji nadziemnych, na działkach ewid. nr 66/11 i 66/14 (obr. 18).

Dla terenów określonych we wniosku obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmiejskiego (uchwała Nr XLVI/551/06 Rady Miasta Piły z dnia 28 lutego 2006 r.). W planie tym analizowany teren znajduje się w granicach wyznaczonego terenów zabudowy usługowej (U) oraz teren obiektu usługowego z garażem wielopoziomowym (U/Kp1). Z kolei w obowiązującym studium analizowany obszar znajduje się w granicach strefy terenów zurbanizowanych TZ.1.1, w tym w granicach wyznaczonego wielofunkcyjnego terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej – w-mu. Dodatkowo działki objęte wnioskiem znajdują się w granicach wyznaczonego obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz w granicach obszaru rewitalizacji.

Pod względem formalnym, w celu zrealizowania niniejszego wniosku, konieczne będzie sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla analizowanego obszaru wymagana jest zmiana studium w części tekstowej i graficznej w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego dla strefy TZ.1.1.

Powyższy wniosek został rozstrzygnięty pozytywnie.

- 9) w rejonie ul. Młodych i rzeki Gwdy – działki ewid. nr: 21/3, 22/2, 23/7, 21/8 (obręb 27)

Inwestor przychyła się do zaproponowanej zmiany przeznaczenia analizowanego obszaru z usług handlu wielkopowierzchniowego na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

Dla obszaru wniosku obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ul. Walki Młodych (uchwała Nr XVI/169/07 Rady Miasta Piły z dnia 27 listopada 2007 r.). W planie tym przeważająca część analizowanego obszaru znajduje się w granicach wyznaczonego terenu zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> – UC (działki o nr ewid.: 21/3, 22/2 i 21/8). Działka ewid. nr 23/7 znajduje się w granicach wyznaczonego terenu Z3 - terenu zieleni urządzonej. W obowiązującym studium analizowany obszar położony jest w granicach strefy terenu zurbanizowanego TZ-3.2, w granicach wyznaczonego w-mu – wielofunkcyjnego terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej, granicach obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz w granicach obszaru rewitalizacji.

Pod względem formalnym, w celu realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej na analizowanym obszarze, konieczne będzie sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na wątpliwości interpretacyjne zapisów studium dla analizowanego obszaru, brana jest pod uwagę

zmiana studium w części tekstowej i graficznej w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego dla strefy TZ.-3.2.

Prezydent rozstrzygnął powyższy wniosek pozytywnie.

10) w granicach terenów Miejskiej Energetyki Ciepłej Piła Sp z o.o.

Wniosek dotyczy możliwości realizacji obiektów wytwarzania ciepła i energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 KW na terenach:

- Kotłowni rejonowej KR-Zachód przy ul. Krzywej (działki ewid. nr: 15/209 i 15/210, obręb 21),
- Elektrociepłowni EC-Koszyce przy ul. Śniadeckich (działka ewid. nr 51/2, obręb 8),
- Kotłowni rejonowej KR-Kaczorska przy ul. Kaczorskiej (działka ewid. nr: 337/30, obręb 37),
- Kotłowni osiedlowej KO-Staszyce przy ul. Rogozińskiej (działka ewid. nr 177/5, obręb 25).

Dla obszaru Kotłowni rejonowej KR-Zachód przy ul. Krzywej obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Długosza i Krzywej (uchwała Nr XLII/563/14 Rady Miasta Piły z dnia 25 lutego 2014 r.). W planie tym, wnioskowany obszar znajduje się w granicach wyznaczonych terenów infrastruktury technicznej - terenu ciepłownictwa – C. Dla Kotłowni osiedlowej KO-Staszyce obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulic Osiedlowej i Brzozowej (uchwała Nr XVI/301/16 Rady Miasta Piły z dnia 23 lutego 2016 r.). W planie tym analizowany obszar znajduje się w granicach wyznaczonego terenu infrastruktury technicznej - terenu ciepłownictwa. Dla Elektrociepłowni EC-Koszyce oraz Kotłowni rejonowej KR-Kaczorska nie obowiązują ustalenia żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły.

W obowiązującym studium, obszar Kotłowni rejonowej KR-Zachód położony jest w granicach w strefy terenów zurbanizowanych TZ-5.2, w granicach terenu wyodrębnionych funkcji infrastruktury technicznej „it”. W studium tym obszar Elektrociepłowni EC-Koszyce znajduje się w granicach strefy terenów zurbanizowanych TZ-3.1 i wyznaczonego terenu wyodrębnionych funkcji infrastruktury technicznej „it1”. Kotłownia rejonowa KR-Kaczorska w obowiązującym studium położona jest w granicach strefy terenów zurbanizowanych TZ-3.2 i wyznaczonego terenu wyodrębnionych funkcji infrastruktury technicznej „it”. Kotłownia osiedlowa KO-Staszyce w obowiązującym studium znajduje się w granicach strefy terenów zurbanizowanych TZ-4.1 i wyznaczonego terenu w-mu – wielofunkcyjnego terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej.

Sporządzenie nowych miejscowych planów wiąże się zmianami w obowiązującym studium, w części tekstowej i graficznej w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego dla wybranych stref (TZ-5.2, TZ-3.1, TZ-3.2 i TZ-4.1).

Możliwość realizowania poniższego wniosku wymagać będzie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów wcześniej nimi nieobjętych lub zmiany miejscowych planów już obowiązujących dla wnioskowanych obszarów, które muszą być poprzedzone zmianą studium w części tekstowej w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę pozytywne rozstrzygnięcie wniosku przez Prezydenta i działanie zgodne z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium konieczne będzie wskazanie nowych miejsc rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Powyższe wnioski zostały przeanalizowane pod kątem zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także pod kątem obowiązujących przepisów i oraz uwarunkowań zewnętrznych, w tym przyrodniczych.

### **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, w ustawach i rozporządzeniach oraz innych dokumentach odnoszących się bezpośrednio do województwa wielkopolskiego i obszaru miasta Piły, wymagającymi w studium uwzględnienia w części graficznej albo tekstowej:

- 1) w zakresie uwarunkowań środowiska przyrodniczego:
  - a) zmian w liczbie pomników przyrody,
  - b) aktualnych map zagrożenia powodziowego (MZP) i map ryzyka powodziowego (MRP),
  - c) złoża Piła-Motylewo-TM,
  - d) udokumentowanych wód podziemnych w granicach obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych,
  - e) *Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej,*
  - f) *Programu ochrony powietrza w zakresie ozonu dla strefy wielkopolskiej;*
- 2) w zakresie uwarunkowań społeczno-gospodarczych – zapisów *Gminnego Programu Opieki Nad Zabytkami Miasta Piły na lata 2019-2022;*
- 3) w zakresie uwarunkowań przestrzennych – zaktualizowania granic terenów zamkniętych.

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

Przeprowadzone powyżej analizy wykazały, że z powodu konieczności uwzględnienia zmienionych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, w tym zmian przepisów prawnych oraz konieczność uwzględnienia przez Prezydenta Miasta Piły części wniosków składanych przez osoby fizyczne i instytucje, wymagana jest zmiana kierunków zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów miasta.

Zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły polegać będą na:

- 1) zmianach granic pomiędzy strefami polityki przestrzennej albo wyznaczeniu nowych terenów dopuszczalnej zabudowy w granicach strefy ochrony terenów przyrodniczych, umożliwiającym rozszerzenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową i rekreacyjną;

- 2) wyznaczeniu nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową w granicach strefy terenów zurbanizowanych;
- 3) wyznaczeniu terenów dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 4) wyznaczenie nowego terenu złoża kruszywa naturalnego.

Podsumowując, należy stwierdzić, że w wyniku przeprowadzonej analizy oceny aktualności studium, wyznaczono 12 rejonów na obszarze miasta Piły, które wymagają zmian w studium, w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- 1) rejon ulic: Żeromskiego, Mickiewicza i Sportowej – tereny MOSIR-u – dz. ewid. nr: 236/4, 236/2, 247/2, 247/5 (obr. 23), 5/4 (obr. 20);
- 2) rejon alei Powstańców Wielkopolskich – dz. ewid nr: 19/24 i 19/25 (obr. 15);
- 3) rejon ul. Komuny Paryskiej i Młodych – dz ewid nr: 62/14 (obr. 27);
- 4) rejon alei Powstańców Wielkopolskich (rejon „Tarczy”) – działka ewid. nr 51/35 (obr. 8);
- 5) rejon ulic: Wroniej, Przemysłowej, Jastrzębiej, Przepiórczej i Drozdowej;
- 6) rejon ul. Przepiórczej – dz. ewid. nr: 589, 387/5 i 387/13 (obr. 36);
- 7) rejon ul. Warsztatowej – dz. ewid. nr: 489, 491/1, 491/2, 492 i 493 (obr. 23);
- 8) rejon ul. Zielona Dolina – dz ewid. nr 4/3 (obr. 7);
- 9) rejon alei Poznańskiej (teren złoża Piła-Motylewo-TM) – dz. ewid. nr: 4, 5 i 7 (obr. 39);
- 10) rejon alei Wojska Polskiego (Śródmieście) – dz. ewid. nr 66/11 i 66/14 (obr. 18);
- 11) rejon ul. Młodych i rzeki Gwdy – dz. ewid. nr: 21/3, 22/2, 23/7, 21/8 (obr. 27);
- 12) tereny Miejskiej Energetyki Ciepłej Piła Sp z o.o.:
  - a) teren Kotłowni rejonowej KR-Zachód przy ul. Krzywej – działki ewid. nr: 15/209 i 15/210 (obręb 21),
  - b) teren Elektrociepłowni EC-Koszyce przy ul. Śniadeckich – działka ewid. nr 51/2 (obręb 8),
  - c) teren Kotłowni rejonowej KR-Kaczorska przy ul. Kaczorskiej – działka ewid. nr 337/30 (obręb 37),
  - d) teren Kotłowni osiedlowej KO-Staszyce przy ul. Rogozińskiej – działka ewid. nr 177/5 (obręb 25).



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

Politykę przestrzenną gminy określają ustalenia studium, z wyodrębnieniem obszarów stref polityki przestrzennej – 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 do 2030 r., Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego i Strategii rozwoju miasta do 2035 r.

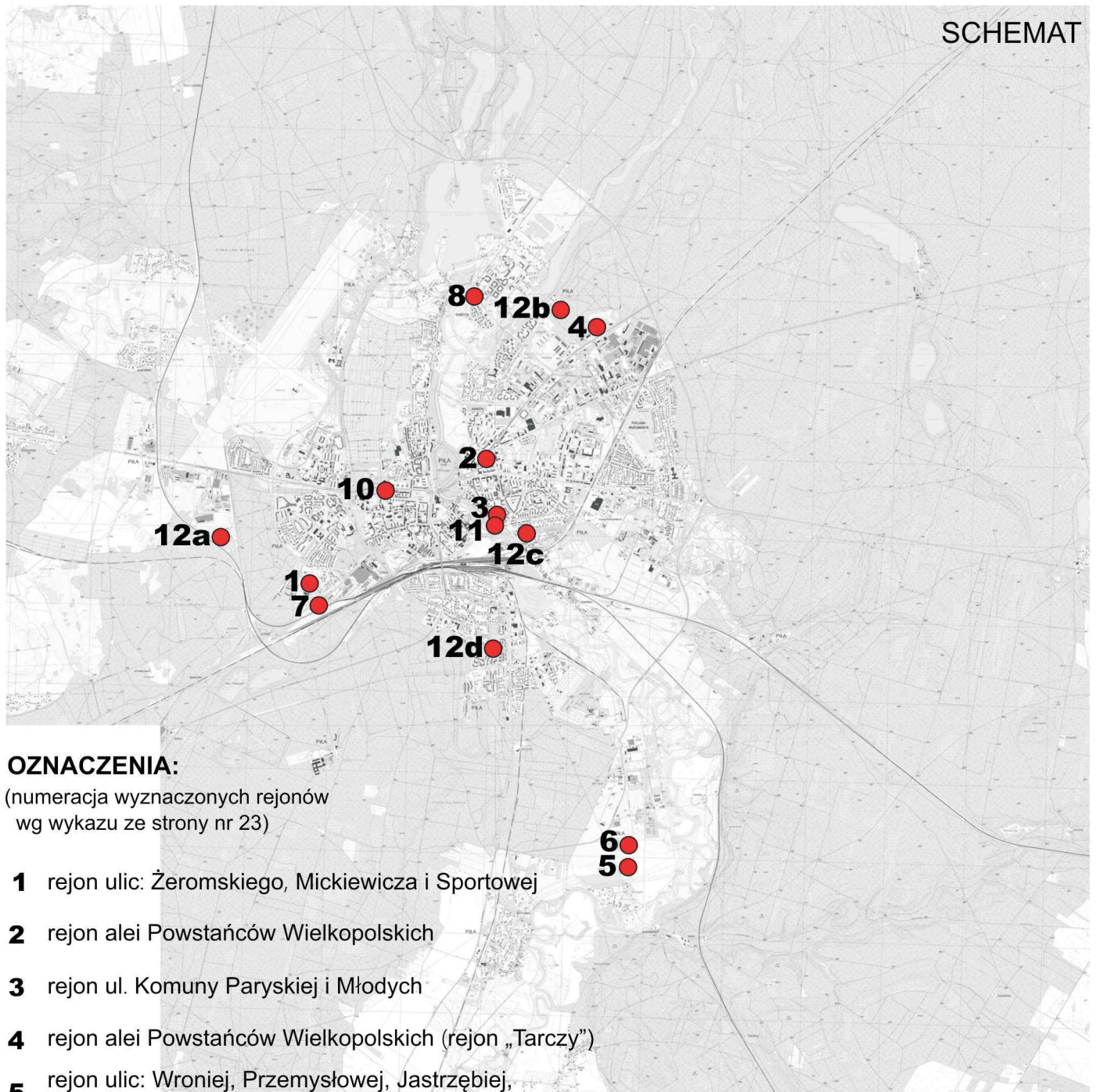
#### **4. WYNIKI OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁY**

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 uchwała Nr XXX/316/20 Rady Miasta Piły z dnia 29 września 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły).

- 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, następnie zmienione uchwałą Nr XXX/316/20 Rady Miasta Piły z dnia 29 września 2020 r. w sprawie zmiany 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 mieszkaniową i usługową, rozszerzenia zasięgu terenów sportowo-rekreacyjnych, wyznaczenia nowych obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
- Polityka przestrzenna miasta wymaga zmian w zakresie wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową.
- W ocenie aktualności wyznaczono 12 rejonów na obszarze miasta Piły, które wymagają zmian w studium, w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego.

# MIASTO PIŁA

## Rozmieszczenie obszarów, dla których stwierdzono brak aktualności studium



### OZNACZENIA:

(numeracja wyznaczonych rejonów wg wykazu ze strony nr 23)

- 1** rejon ulic: Żeromskiego, Mickiewicza i Sportowej
- 2** rejon alei Powstańców Wielkopolskich
- 3** rejon ul. Komuny Paryskiej i Młodych
- 4** rejon alei Powstańców Wielkopolskich (rejon „Tarczy”)
- 5** rejon ulic: Wroniej, Przemysłowej, Jastrzębiej, Przepiórczej i Drozdowej
- 6** rejon ul. Przepiórczej
- 7** rejon ul. Warsztatowej
- 8** rejon ul. Zielona Dolina
- 9** rejon alei Poznańskiej (teren złoża Piła-Motylewo-TM)
- 10** rejon alei Wojska Polskiego (Śródmieście)
- 11** rejon ul. Młodych i rzeki Gwdy
- 12** tereny Miejskiej Energetyki Ciepłej:
  - 12a** teren Kotłowni rejonowej KR-Zachód
  - 12b** teren Elektrociepłowni EC-Koszyce
  - 12c** teren Kotłowni rejonowej KR-Kaczorska
  - 12d** teren Kotłowni osiedlowej KO-Staszycie

**Uzasadnienie**  
**do UCHWAŁY Nr XLVIII/509/21**  
**RADY MIASTA PIŁY**  
**z dnia 28 września 2021 roku**  
**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania**  
**przestrzennego miasta Piły**

Obowiązek dokonania przez Prezydenta Miasta Piły oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły wynika art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zmiana: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922).

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. Powyższa ocena aktualności studium jest drugą w tej kadencji Rady Miasta Piły.

W celu dokonania oceny aktualności Studium, sporządzona została „*Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków 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 i inwestorów. Analizy oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły wykazały:

- 1) uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – za nieaktualne w części;
- 2) kierunki zagospodarowania przestrzennego – za aktualne, z wyłączeniem nowych terenów planowanych pod zabudowę mieszkaniową i usługową, rozszerzenia terenów sportowo-rekreacyjnych, wyznaczenia nowych obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 3) konieczność zmiany polityki przestrzennej miasta jedynie w zakresie wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę.

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Pile, 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